

PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

1.G

RAPPORT DE PRESENTATION

Cahier G / Additif Modification n°1

ELABORATION - Approbation du 13/03/2021
MODIFICATION 1 - Approbation du 13/04/2023

A. PREAMBULE	3
1. L'encadrement législatif de la procédure.....	3
2. Le PLUi en vigueur et le projet de modification	4
3. Evaluation environnementale et présente modification du PLUi	6
B. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES	7
1. Compréhension et appropriation des changements apportés au PLUi	7
2. Résumé des changements apportés au PLUi	9
3. Lien entre PADD et changements apportés au PLUi	16
C. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLUi.....	17
1. Les changements apportés au plan de zonage.....	17
2. Les changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	24
3. Les changements apportés au règlement écrit	26
4. Les changements apportés aux annexes au règlement.....	27
5. Les changements apportés aux annexes.....	29
D. ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT	30
E. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES.....	31
1. Compatibilité des changements apportés avec les dispositions de la loi Montagne	32
2. Compatibilité des changements apportés avec le SRADDET Occitanie	33
3. Compatibilité des changements apportés avec la Charte du PNR des Pyrénées Catalanes	35
4. Compatibilité des changements apportés avec le SDAGE Rhône-Méditerranée	35
5. Compatibilité des changements apportés avec le SAGE du bassin versant de l'Agly	36
6. Compatibilité des changements apportés avec le PGRI Rhône-Méditerranée	36
7. Compatibilité des changements apportés avec le SRCE Languedoc Roussillon	36

A. PREAMBULE

1. L'encadrement législatif de la procédure

Article L153-31

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 199 (V)

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40-1

Créé par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

2. Le PLUi en vigueur et le projet de modification

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT) Conflent Canigó s'inscrit dans la continuité de ce document approuvé le 13 mars 2021¹.

Elle porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone bloquée 4AU2 « Chemin de Carmajou » sur la commune de Campôme (avec réalisation de l'OAP² associée) ;
- La réalisation d'une OAP sur la commune de Ria-Sirach en zone urbaine (1UD) permettant d'établir un schéma d'organisation répondant aux problématiques d'aménagement du secteur ;
- Des évolutions réglementaires, notamment concernant l'implantation des bâtiments et leur aspect extérieur, permettant de préciser la politique urbanistique sur le territoire communal et d'améliorer son application lors de l'instruction au titre du droit des sols ;
- L'ajout de deux emplacements réservés sur la commune d'Olette (un en zone urbaine et un en zone agricole en complément d'un emplacement réservé existant) ;
- La réduction de l'emprise d'un emplacement réservé sur la commune de Los Masos ;
- L'actualisation des annexes (liste des Servitudes d'Utilité Publique) ;
- La correction d'erreurs matérielles (règlement écrit et zonage).

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLUi :

➤ Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La modification n°1 du PLUi valant SCoT s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) structuré autour des 7 chapitres suivants :

1. REEQUILIBRER LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE
2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE DU TERRITOIRE
3. SE DEVELOPPER DANS LE RESPECT DU SOCLE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER
4. ORGANISER LES CONDITIONS D'UN ACCUEIL PLUS EQUILIBRE
5. CONCOURIR A LA REVITALISATION DES ZONES URBAINES ET VILLAGEOISES
6. AFFIRMER LA SOLIDARITE TERRITORIALE A TRAVERS L'EFFICACITE D'UNE STRATEGIE D'EQUIPEMENTS
7. DES SYSTEMES DE DEPLACEMENT FAVORISANT UN FONCTIONNEMENT EN RESEAU

¹ Depuis son approbation, le PLUi valant SCoT Conflent Canigó a fait l'objet de deux procédures d'évolution :

- Mise en Compatibilité (MEC) suite à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de déviation de la RN116 au droit de Marquixanes (arrêté préfectoral en date du 28/01/22)

- Mise en Compatibilité (MEC) suite à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour des aménagements ponctuels de la RN116 entre Ille-sur-Têt et Prades sur les communes de Vinça, Marquixanes, Eus et Prades (arrêté préfectoral en date du 29/09/22)

A noter qu'à l'occasion de la présente Modification n°1, les pièces opposables du PLUi valant SCoT ont été actualisées en relation avec le contenu de ces deux DUP MEC.

De manière plus précise :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU2 « Chemin de Carmajou » sur la commune de Campôme constitue la déclinaison opérationnelle du développement progressif impulsé par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), puis traduit réglementairement.

En effet, sur la base de la capacité d'accueil du territoire, le PADD du PLUi valant SCoT Conflent Canigó organise le développement et l'accueil du territoire. Il fixe une enveloppe maximale de consommation foncière associée au nombre de logements projetés et répartie selon un principe de maintien du poids démographique de chaque famille.

La zone « Chemin de Carmajou » intègre le potentiel attribué à la commune de Campôme : unique zone à urbaniser de la commune d'une superficie aménageable d'environ 0.39ha susceptible de n'accueillir que 3 à 4 logements sur la base d'une densité de 10 logements par hectare.

- L'ajout d'emplacements réservés sur la commune d'Olette répond à certaines orientations générales du PADD, et notamment :
 - Pour l'aménagement d'un espace public de type parc ou jardin :
 - Favoriser une végétalisation des espaces publics
 - Caractériser des espaces en limites d'urbanisation faisant l'interface entre les espaces bâtis, les terrains agricoles et les zones naturelles (jardins familiaux)
 - Pour la création d'une zone de stationnement public :
 - Anticiper et répondre aux besoins de stationnement
 - Œuvrer à une réduction des pollutions urbaines (diminution du stationnement anarchique)

La réduction de l'emprise d'un emplacement réservé sur la commune de Los Masos vient quant à elle uniquement ajuster un emplacement réservé déjà existant en zone urbanisée, ce qui n'est pas de nature à remettre en question les orientations définies par le PADD.

- Les autres évolutions (OAP, règlement et annexes) viennent ajuster et préciser l'encadrement existant (principes d'aménagement, implantation des bâtiments et aspect extérieur,...), et/ou clarifier et mettre à jour certaines notions ou données (lexique, SUP ou Servitudes d'Utilité Publique,...). Elles ne sont donc pas de nature à remettre en question les orientations définies par le PADD.

² OAP ou Orientation d'Aménagement et de Programmation : schéma assorti de prescriptions portant sur les secteurs de développement et traitant notamment de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements. Les OAP ont pour objectif notamment de rationaliser l'aménagement du territoire et d'assurer la cohérence des futurs aménagements avec l'existant.

► Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Le projet de modification n'a pas non plus pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

A noter que :

- L'ouverture à l'urbanisation concerne une zone à urbaniser prévue au PLUi valant SCoT ;
- Les évolutions réglementaires concernent principalement l'encadrement des zones urbanisées et à urbaniser ;
- L'un des emplacements réservés mis en place sur la commune d'Olette (28-ER-05) concerne la zone agricole du territoire mais ne la réduit pas (projet d'aménagement d'un espace public de type parc ou jardin).

► Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Le projet de modification n'a pas pour objet de réduire une protection existante dans le document d'urbanisme.

A noter que dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation projetée sur Campôme, une attention particulière est portée aux risques de nuisance, à la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels (intégration paysagère, prise en compte de la pente, limitation de la hauteur des constructions, préservation de la végétation existante, gestion pluviale,...).

Par ailleurs, l'encadrement du secteur Saint Vincent Nord sur la commune de Ria-Sirach, via la mise en place d'une OAP spécifique, intègre la prise en compte de la dimension patrimoniale du site (préservation co-visibilité avec l'église, conservation topographie naturelle / murets de pierre existants / principaux linéaires végétaux, préservation oratoire San Vicens,...).

► Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance

Les changements portés par le présent dossier ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisance : ouverture à l'urbanisation très réduite (superficie et nombre de logements), ajustements réglementaires, corrections d'erreurs matérielles,...

► N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

L'ouverture à l'urbanisation envisagée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi valant SCoT Conflent Canigó concerne une zone qui a été instaurée lors de l'élaboration du document d'urbanisme approuvé en 2021, soit il y a moins de six ans.

► Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Les évolutions projetées n'ont pas pour objet de créer une OAP valant création d'une ZAC.

Ainsi, le choix de la procédure de modification est donc adapté aux évolutions envisagées.

La Communauté de communes Conflent Canigó a décidé, par arrêté du Président en date du 14 juin 2022, d'engager une procédure de modification du PLUi valant SCoT.

3. Evaluation environnementale et présente modification du PLUi

L'article L104-3 du Code de l'urbanisme (*modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – art.40*) prévoit que « **sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme (*modifié par DECRET n°2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6*) prévoit quant à lui que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

En l'espèce, compte tenu notamment :

- De la récente approbation du document d'urbanisme (13 mars 2021) comprenant une Evaluation Environnementale ;
- De la nature des évolutions envisagées : **ouverture à l'urbanisation*** d'une zone très réduite (superficie et nombre de logements) créée depuis moins de 6ans, et encadrement associé (OAP), évolutions / ajustements réglementaires concernant principalement l'encadrement des zones urbanisées et à urbaniser, corrections d'erreurs matérielles,...

...une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale a été réalisée.

Il s'agit ainsi d'apprécier si les changements portés au PLUi valant SCoT dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquence une évaluation environnementale (actualisation) est requise.

→ La MRAe s'est prononcée quant à une dispense d'évaluation environnementale (décision du 28 septembre 2022).

** A l'instar des autres secteurs de développement, la zone 4AU2 « Chemin de Carmajou » (CAMPÔME) a fait l'objet, lors de l'élaboration du document d'urbanisme, d'une analyse croisant plusieurs indicateurs (risque, agricole, environnement, paysage et patrimoine, réseaux,...) et mettant en exergue l'occupation des sols et les enjeux environnementaux en présence. Ces éléments sont repris dans le cadre de la présente procédure de modification n°1.*

B. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

Conformément à l'article R151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

1. Compréhension et appropriation des changements apportés au PLUi

La présente modification du PLUi s'intègre dans un contexte marqué par :

- Une prise de recul quant à l'application du document d'urbanisme en lien notamment avec l'instruction des autorisations d'urbanisme, nécessitant des ajustements / précisions / actualisations de certains paramètres réglementaires ;
- Une appropriation progressive de l'opérationnalité du document d'urbanisme couplée à des évolutions / caractéristiques locales (maturité de projets, engagement / réalisation de travaux / raccordements, régularisation cadastrale,...).

Comme évoqué précédemment, cela se traduit par :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone bloquée 4AU2 « Chemin de Carmajou » sur la commune de Campôme (avec réalisation de l'OAP associée) ;
- La réalisation d'une OAP sur la commune de Ria-Sirach en zone urbaine (1UD) permettant d'établir un schéma d'organisation répondant aux problématiques d'aménagement du secteur ;
- Des évolutions réglementaires, notamment concernant l'implantation des bâtiments et leur aspect extérieur, permettant de préciser la politique urbanistique sur le territoire communal et d'améliorer son application lors de l'instruction au titre du droit des sols ;
- L'ajout de deux emplacements réservés sur la commune d'Olette (un en zone urbaine et un en zone agricole) ;
- La réduction de l'emprise d'un emplacement réservé sur la commune de Los Masos ;
- L'actualisation des annexes (liste des Servitudes d'Utilité Publique) ;
- La correction d'erreurs matérielles (règlement écrit et zonage).

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article L153-38), le Conseil Communautaire de la Communauté de communes Conflent Canigó s'est positionné quant à l'utilité et à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU2 sur la commune de Campôme (*Délibération du 14 avril 2022*).

Cette décision a été motivée notamment par les éléments suivants :

→ La levée des raisons justifiant le blocage initial

Dans le document d'urbanisme opposable, la zone 4AU2 « Chemin de Carmajou » constitue l'unique secteur de développement extensif de la commune, en continuité de l'urbanisation existante.

Lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT, il avait été envisagé de classer ce secteur en zone 4AU1, directement ouverte à l'urbanisation, pour accueillir un minimum de 3 logements. Dans le respect de la capacité d'accueil communale, cela venait s'ajouter aux 6 dents creuses existantes.

Toutefois, une analyse technique du site avait révélé des problématiques au niveau du cadastre, entraînant des difficultés quant au raccordement aux réseaux publics.

Le classement 4AU2 avait donc été retenu jusqu'à minima la résolution de ces problèmes.

Depuis l'approbation du PLUi valant SCoT, la commune de Campôme a travaillé pour apporter des solutions satisfaisantes. Il en résulte une évolution du statut juridique du Chemin de Carmajou, dont la régularisation est en cours. Cela tend à faciliter le raccordement aux réseaux publics.

Dans ce contexte, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de développement est envisageable.

→ Des capacités d'urbanisation réduites

Comme évoqué précédemment, la zone 4AU2 est la seule zone « à urbaniser » de Campôme.

Cette dernière, d'une superficie aménageable d'environ 0.39ha (environ 0.29m² pourront être effectivement utilisés suite à la régularisation cadastrale) n'est susceptible d'accueillir que 3 à 4 logements, sur la base d'une densité de 10 logements par hectare (maillage rural / zone de montagne).

Ce potentiel qui s'inscrit dans le cadre fixé par le PADD, vient légèrement dynamiser une commune dont la capacité de densification et de mutation de la zone déjà urbanisée est très restreinte (aucune autorisation d'urbanisme délivrée depuis l'approbation du PLUi valant SCoT / Les quelques dents creuses font pour le moment l'objet de rétention foncière de la part des propriétaires concernés).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU2 « Chemin de Carmajou » constitue ainsi une opportunité très limitée de développement sur la commune de Campôme, participant à son attrait et sa vitalité et réduisant les conséquences de la dureté foncière constatée.

→ *Une ouverture à l'urbanisation pertinente et cohérente aux enjeux modestes*

Le choix de développement du secteur « Chemin de Carmajou » réalisé lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT Conflent Canigó contribue notamment à :

- Préserver la ceinture verte autour du centre ancien (décision de retenir le développement du secteur « Chemin de Carmajou » plutôt que celui du secteur « collé » au village, préservant ainsi sa morphologie originelle)
- Garantir une certaine proximité avec la centralité
- S'inscrire dans le respect des principes de la loi Montagne

L'ouverture à l'urbanisation de la zone, avec notamment la mise en place d'une OAP sur le secteur, viendra donner corps à cela, rendre opérationnelle la stratégie posée, sans mettre à mal le territoire et ses caractéristiques/spécificités.

Etant précisé que la faible superficie de la zone et le nombre réduit de constructions projetées limitent en eux-mêmes les éventuels impacts d'un aménagement.

2. Résumé des changements apportés au PLUi

N°	Zone(s) PLUi	Commune(s)	Description de la problématique	Evolution(s) à apporter / Pièce (s) à modifier
1	4AU1 4AU2 (bloquée)	CAMPOME	Le projet intercommunal porté par le PLUi CCCC est structuré autour de la mise en œuvre d'une armature territoriale solidaire répartissant la capacité d'accueil sur le territoire en fonction d'indicateurs de développement et d'une volonté de rééquilibrage des tendances de périurbanisation. La capacité d'accueil a constitué une référence précise permettant le dimensionnement et les conditions du développement en fonction du rôle et du potentiel de chaque commune sur le territoire. Une unique zone à urbaniser (4AU2) présentant une superficie de 0,39ha et susceptible d'accueillir 3 à 4 logements a alors été instaurée sur la commune de Campôme. Elle avait été bloquée dans la mesure où la commune connaissait des problématiques d'accès et d'adduction en eau potable, lesquelles sont à ce jour résolues. Aujourd'hui la commune souhaite rendre effective l'urbanisation de cet espace en ouvrant la zone. Une OAP est ainsi réalisée sur la zone et le règlement de la zone 4AU1 est adapté pour prendre en compte les spécificités d'aménagement de la zone.	Règlement graphique 4-2 Campôme : zone 4AU2 renommée en 4AU1 + indication présence OAP OAP pièce 3.1.d : ajout d'une OAP Règlement 04-1d : 4AU1 / 4AU2 : Ouverture à l'urbanisation et intégration de l'encadrement des constructions prévues sur la zone « Chemin de Carmajou »
2	Uep, 2UD	PRADES VERNET	Il est souhaitable de préciser que les règles de vidange des eaux de piscines édictées par le règlement ne concernent que les eaux de piscines individuelles. Les piscines collectives publiques disposent de règles de gestion des eaux de vidange spécifiques. Seules deux piscines collectives publiques sont présentes sur le territoire : Vernet-les-bains (zone 2UD2) et Prades (zone Uep)	Règlement 04-1a : il est précisé que la règle ne concerne que les piscines individuelles 8.3.2 de la zone Uep Règlement 04-1b : il est précisé que la règle ne concerne que les piscines individuelles 8.3.2 de la zone 2UD
3	1UB	PRADES	La règle de hauteur actuelle ne prend pas en compte certains cas spécifiques présents dans la zone 1UB1. La zone contient en effet quelques bâtiments R+4 sur certains îlots et il est pertinent de rendre possible de nouvelles constructions/projets de réhabilitation d'une hauteur proche de celle des constructions voisines lorsque celles-ci dépassent le R+1.	Règlement 04-1a : la règle générale est complétée pour prendre en compte les variations de hauteur des constructions existantes et faciliter l'intégration paysagère des projets
4	1AU1E	PRADES	La zone 1AU1E est dédiée à l'accueil d'activités économiques dont les besoins spécifiques peuvent excéder le R+1 initialement prévu par le règlement. La hauteur de la zone est donc rendue compatible avec le type de construction projeté.	Règlement 04-1a : la hauteur maximale de la zone 1AU1E est ajustée.
5	4UB	TOUTES	Les communes intégrant le maillage rural de l'armature du PLUi sont des petits villages où l'activité agricole est très présente. Le PADD du PLUi soutient cette force productive du Conflent et souhaite faciliter la possibilité d'extension, de modernisation ou encore d'installation des activités agricoles dans ces communes. La faible taille des zones urbaines des villages du maillage rural génère dans bien des cas une proximité immédiate des zones agricoles renforçant la cohérence de cette évolution réglementaire et limitant la dispersion du bâti.	Règlement 04-1d : ajout de la destination agricole au sein des destinations autorisées dans les zones 4UB sous réserve que ces activités ne génèrent pas de nuisances notables pour la destination habitation
6	UE, UEc	PRADES CODALET RIA SIRACH VERNET LES BAINS	Le règlement de la zone UEc n'autorise que les destinations « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » alors que l'esprit de la réglementation mise en œuvre par le document était de pouvoir autoriser ces destinations en sus des destinations autorisées dans la zone UE mais uniquement dans certains secteurs. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger. La zone UEc doit pouvoir accueillir l'ensemble des destinations autorisées dans la zone UE ainsi que les deux destinations supplémentaires « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».	Règlement 04-1a : élargissement des destinations autorisées dans la UEc à celles autorisées dans la zone UE + « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Règlement 04-1b : élargissement des destinations autorisées dans la UEc à celles autorisées dans la zone UE + « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Règlement 04-1c : élargissement des destinations autorisées dans la UEc à celles autorisées dans la zone UE + « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Règlement 04-1d : élargissement des destinations autorisées dans la UEc à celles autorisées dans la zone UE + « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

N°	Zone(s) PLUi	Commune(s)	Description de la problématique	Evolution(s) à apporter / Pièce (s) à modifier
7	1UA 2UA 3UA 4UA	TOUTES	Les communes couvertes par le PLUi présentant très régulièrement des reliefs importants, l'accès des constructions peut se faire aux étages. La règle actuelle encadrant la forme et taille des ouvertures et menuiseries ne permet pas cette possibilité d'accès. Le règlement est donc amendé pour prendre en compte cette spécificité. Par ailleurs, le rapport largeur/hauteur permettant d'encadrer les dimensions des ouvertures et menuiseries avait été inversé. L'erreur est rectifiée dans l'ensemble des règlements.	Règlement 04-1a : 1UA (4.3.1) Règlement 04-1b : 2UA (4.3.1) Règlement 04-1c : 3UA (4.3.1) Règlement 04-1d : 4UA (4.3.1)
8	1UD	RIA	Afin d'accompagner le développement d'un secteur intégré à la zone urbaine constituée de la commune de Ria-Sirach, et répondre aux problématiques d'aménagement rencontrées, l'OAP « Saint Vincent Nord » est créée.	Règlement graphique 4-2 Ria-Sirach : indication présence OAP OAP pièce 3.1.a : ajout d'une OAP
9	UA, UB, UC, UD, AU1 dans règlements 1,2, 3 et 4	TOUTES	Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses de plain-pied intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise »	Règlement 04-1a : 1UA (3.2.3, 3.4.3), 1UB (3.2.3, 3.4.3), 1UC (3.2.3, 3.4.3), 1UD (3.2.3, 3.4.3), 1AU1 (3.2.5, 3.4.4) Règlement 04-1b : 2UA (3.2.3, 3.4.3), 2UB (3.2.3, 3.4.3), 2UC (3.2.3, 3.4.3), 2UD (3.2.3, 3.4.3), 2AU1 (3.2.5, 3.4.4) Règlement 04-1c : 3UA (3.2.3, 3.4.3), 3UB (3.2.3, 3.4.3), 3UC (3.2.3, 3.4.3), 3AU1 (3.2.5, 3.4.4) Règlement 04-1d : 4UA (3.2.3, 3.4.3), 4UB (3.2.3, 3.4.1), 4AU1 (3.2.5, 3.4.4)
10	1UA 2UA 3UA 4UA	TOUTES	Le règlement écrit prévoit l'implantation des constructions sur les limites séparatives dans certaines zones notamment les zones UA. Il précise qu'une implantation différente peut être acceptée si un bâtiment voisin existant ne respecte pas cette implantation. La règle n'évoque pas le cas où la parcelle voisine est vide. Le règlement est donc précisé pour prendre en compte cette configuration. Le terme bâtiment est également remplacé par le terme construction pour harmoniser le règlement.	Règlement 04-1a : 1UA (3.3.3) Règlement 04-1b : 2UA (3.3.3) Règlement 04-1c : 3UA (3.3.3) Règlement 04-1d : 4UA (3.3.3)
11	Toutes zones dans règlements 1,2, 3 et 4	TOUTES	La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme met en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible (public ou privé).	Règlement 04-1a : toutes zones (7.1) Règlement 04-1b : toutes zones (7.1) Règlement 04-1c : toutes zones (7.1) Règlement 04-1d : toutes zones (7.1)
12	1UA	TOUTES	La rédaction actuelle de la règle pouvait prêter à confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La zone UA est dense et le maintien de cette densité est souhaitable du fait de la proximité des fonctions. Cette densité doit toutefois, lorsque cela est possible, prévoir des espaces de nature permettant l'amélioration du cadre de vie, la gestion des îlots de chaleur... Ainsi la règle précise que cette obligation de surfaces non imperméabilisée concerne uniquement les parcelles vierges de toute constructions à la date de la demande.	Règlement 04-1a : 1UA (5.2)
13	1UA 2UA 3UA 4UA	TOUTES	La pratique de l'instruction a mis en évidence la nécessité de préciser les règles d'implantation et notamment les éléments de référence à considérer. L'objectif étant de pouvoir répondre aux différents cas de figures rencontrés, lesquels sont très variés sur le territoire intercommunal.	Règlement 04-1a : 1UA (3.1.1), 1UB (3.1.1), 1UC (3.1.1), 1UD (3.1.1), UE (3.1.1), Uep (3.1.1), Ut (3.1.1), 1AU1 (3.1.1), A (3.1.1), N (3.1.1) Règlement 04-1b : 2UA (3.1.1), 2UB (3.1.1), 2UC (3.1.1), 2UD (3.1.1), UE (3.1.1), Uep (3.1.1), Ut (3.1.1), 2AU1 (3.1.1), A (3.1.1), N (3.1.1) Règlement 04-1c : 3UA (3.1.1), 3UB (3.1.1), 3UC (3.1.1), 3UV (3.1.1), UE (3.1.1), Uep (3.1.1), Ut (3.1.1), 3AU1 (3.1.1), A (3.1.1), N (3.1.1) Règlement 04-1d : 4UA (3.1.1), 4UB (3.1.1), UE (3.1.1), Uep (3.1.1), Ut (3.1.1), 4AU1 (3.1.1), A (3.1.1), N (3.1.1)

N°	Zone(s) PLUi	Commune(s)	Description de la problématique	Evolution(s) à apporter / Pièce (s) à modifier
14	1UA 2UA 3UA 4UA	TOUTES	L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.	Règlement 04-1a : 1UA (3.3.1, 3.3.3), 1UB (3.3.2, 3.3.3), 1UC (3.3.2), 1UD (3.3.2, 3.3.3), UE (3.3.2), Uep (3.3.2), Ut (3.3.2), 1AU1 (3.3.2), A (3.3.2, 3.3.3), N (3.3.2, 3.3.3) Règlement 04-1b : 2UA (3.3.1, 3.3.3), 2UB (3.3.2, 3.3.3), 2UC (3.3.2), 2UD (3.3.2, 3.3.3), UE (3.3.2), Uep (3.3.2), Ut (3.3.2), 2AU1 (3.3.2), A (3.3.2, 3.3.3), N (3.3.2, 3.3.3) Règlement 04-1c : 3UA (3.3.1, 3.3.3), 3UB (3.3.2, 3.3.3), 3UC (3.3.2, 3.3.3), UE (3.3.2), Uep (3.3.2), Ut (3.3.2), A (3.3.2, 3.3.3), N (3.3.2, 3.3.3) Règlement 04-1d : 4UA (3.3.1), 4UB (3.3.2, 3.3.3), UE(3.3.2), Uep (3.3.2), Ut(3.3.2), A (3.3.2, 3.3.3), N (3.3.2, 3.3.3)
15	UA, UB, UC, UD, UE, AU1, Uep, Ut, A et N dans règlements 1, 2, 3 et 4	TOUTES	La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.	Règlement 04-1a : 1UA (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 1UB (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 1UC (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 1UD (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), UE (3.2.1, 3.4.1 et 3.8.2), Uep (3.2.1, 3.4.1 et 3.8.1), Ut (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 1AU1 (3.2.2, 3.4.2, 3.6.2 et 3.9.2), A (3.3.2, 3.4.1 et 3.9.3), N (3.3.2, 3.4.1 et 3.9.3) Règlement 04-1b : 2UA (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 2UB (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 2UC (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 2UD (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), UE (3.2.1, 3.4.1 et 3.8.2), Uep (3.2.1, 3.4.1 et 3.8.1), Ut (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 2AU1 (3.2.2, 3.4.2, 3.6.2 et 3.9.2), A (3.3.2, 3.4.1 et 3.9.3), N (3.3.2, 3.4.1 et 3.9.3) Règlement 04-1c : 3UA (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 3UB (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 3UC (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 3UV (3.2.1), UE (3.2.1, 3.4.1 et 3.8.2), Uep (3.2.1, 3.4.1 et 3.8.1), Ut (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 3AU1 (3.2.2, 3.4.2, 3.6.2 et 3.9.2), A (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), N (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2) Règlement 04-1d : 3UA (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 3UB (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), UE (3.2.1, 3.4.1 et 3.8.2), Uep (3.2.1, 3.4.1 et 3.8.1), Ut (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.2), 4AU1 (3.2.2, 3.4.2, 3.6.2, et 3.9.2), A (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.3), N (3.2.1, 3.4.1 et 3.9.3)
16	UA, UB, UC, UD, UE, Uep dans règlements 1,2, 3 et 4	TOUTES	La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a révélé la nécessité de préciser les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.	Règlement 04-1a : 1UA (3.1.2), 1UB (3.1.2), 1UC (3.1.2), 1UD (3.1.2), UE (3.1.2), Uep (3.1.2) Règlement 04-1b : 2UA (3.1.2), 2UB (3.1.2), 2UC (3.1.2), 2UD (3.1.2), UE (3.1.2), Uep (3.1.2) Règlement 04-1c : 3UA (3.1.2), 3UB (3.1.2), 3UC (3.1.2), UE (3.1.2), Uep (3.1.2) Règlement 04-1d : 4UA (3.1.2), 4UB (3.1.2), UE (3.1.2), Uep (3.1.2)

N°	Zone(s) PLUi	Commune(s)	Description de la problématique	Evolution(s) à apporter : Pièce (s) à modifier
17	2AU1 3AU1 4AU1	TOUTES	Certaines communes n'intégraient pas la possibilité de réaliser des percements verticaux. Il s'agit d'une erreur matérielle corrigée dans la présente modification.	Règlement 04-1b : 2AU1 (4.5 tableau) Règlement 04-1c : 3AU1 (4.5 tableau) Règlement 04-1d : : 4AU1 (4.5 tableau)
18	1UA 2UA 3UA 4UA	TOUTES	La règle existante est peu adaptée aux nouvelles constructions. L'encadrement des façades de celle-ci est dès lors précisé.	Règlement 04-1a : 1UA (4.4.1) Règlement 04-1b : 2UA (4.4.1) Règlement 04-1c : 3UA (4.4.1) Règlement 04-1d : 4UA (4.4.1)

N°	Zone(s) PLUi	Commune(s)	Description de la problématique	Evolution(s) à apporter : Pièce (s) à modifier
19	UB, UC, UD, UE, A et N dans les volumes 1,2,3 et 4 du règlement	TOUTES	Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), la règle d'implantation des constructions sur les limites séparatives lorsqu'un pignon existant est en attente nécessite d'être précisée pour autoriser un accollement partiel. La règle est supprimée dans les zones UE pour prendre en compte l'hétérogénéité du bâti.	Règlement 04-1a : 1UB (3.3.2), 1UD (3.3.2), UE (3.3.2), A (3.3.2), N (3.3.2) Règlement 04-1b : 2UB (3.3.2), 2UD (3.3.2), UE (3.3.2), A (3.3.2), N (3.3.2) Règlement 04-1c : 3UB (3.3.2), 3UC (3.3.2), UE (3.3.2), A (3.3.2), N (3.3.2) Règlement 04-1d : 4UB (3.3.2), UE (3.3.2), A (3.3.2), N (3.3.2)
20	UA, UB, UC, UD, AU1, A et N dans les volumes 1,2,3 et 4 du règlement + Annexes au règlement : Lexique	TOUTES	La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume et ajoute des précisions en matière d'orientation des faitages. Une définition du « pan de toiture » est également ajoutée au lexique. La rédaction des cas particuliers est adaptée.	Règlement 04-1a : 1UA (4.2.1), 1UB (4.4.1), 1UC (4.4.1), 1UD (4.4.1), UE (4.4.1), Ut (4.4.1), 1AU1 (4.4.1), A (4.2.1), N (4.2.1) Règlement 04-1b : 2UA (4.2.1), 2UB (4.4.1), 2UC (4.4.1) 2UD (4.4.1), UE (4.4.1), 2AU1 (4.4.1), Ut (4.4.1), A (4.2.1), N (4.2.1) Règlement 04-1c : 3UA (4.2.1), 3UB (4.4.1), 3UC (4.4.1), UE (4.4.1), 3AU1 (4.4.1), Ut (4.4.1), A (4.2.1), N (4.2.1) Règlement 04-1d : 4UA (4.2.1), 4UB (4.4.1), UE (4.4.1), 4AU1 (4.4.1), Ut (4.4.1), A (4.2.1), N (4.2.1) Annexes au règlement 4.3a Lexique
21	UB, UC, UD, AU1, Ut, A et N dans les volumes 1,2,3 et 4 du règlement	TOUTES	La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme met en exergue la nécessité de préciser les éléments auxquels s'appliquent la superficie maximale de 40% de toiture terrasse. La rédaction des « cas particulier » est précisée dans cet objectif.	Règlement 04-1a : 1UC (4.4.1), 1UD (4.4.1), 1AU1 (4.4.1), Ut (4.4.1), A (4.2.1), N (4.2.1) Règlement 04-1b : 2UC (4.4.1) 2UD (4.4.1), 2AU1 (4.4.1), Ut (4.4.1), A (4.2.1), N (4.2.1) Règlement 04-1c : 3UC (4.4.1), 3AU1 (4.4.1), Ut (4.4.1), A (4.2.1), N (4.2.1) Règlement 04-1d : 4UB (4.4.1), 4AU1 (4.4.1), Ut (4.4.1), A (4.2.1), N (4.2.1)
22	2UAc, A1 + Annexes au règlement : ER	OLETTE	Ajout d'emplacements réservés pour réaliser des places de stationnement / espaces verts sur la commune d'Olette (Evol) sur les parcelles B801p et C988p.	Annexes au règlement 4.3b Olette Règlement graphique 04-2 : Olette
23	UA, UB, UC, UD, UE, Uep, Ut, AU1 dans les volumes 1,2,3 et 4 du règlement	TOUTES	Dans le paragraphe concernant les règles de stationnement, l'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.	Règlement 04-1a : 1UA (6.2), 1UB (6.2), 1UC (6.2), 1UD (6.2), 1AU1 (6.2), Ut (6.2), Uep (6.2), UE (6.2) Règlement 04-1b : 2UA (6.2), 2UB (6.2), 2UC (6.2), 2UD (6.2), UE (6.2), Uep (6.2), Ut (6.2), 2AU1 (6.1) Règlement 04-1c : 3UA (6.2), 3UB (6.2), 3UC (6.2), UE (6.2), Uep (6.2), Ut (6.2), 3AU1 (6.1) Règlement 04-1d : 4UA (6.2), 4UB (6.2), UE (6.2), Uep (6.2), Ut (6.2), 3AU1 (6.1)
24	1AU1, 2AU1, 3AU1, 4AU1	TOUTES	La rédaction est revue pour l'implantation des bâtiments sur une même propriété. Ils peuvent s'implanter à au moins 4 m et non 4 m strict.	Règlement 04-1a : 1AU1 (3.6 tableau) Règlement 04-1b : 2AU1 (3.6 tableau) Règlement 04-1c : 3AU1 (3.6 tableau) Règlement 04-1d : : 4AU1 (3.6 tableau)
25	1AU1, 2AU1, 3AU1, 4AU1	TOUTES	La communauté de communes souhaite pouvoir autoriser une hauteur de clôture plus importante sous certaines conditions afin de favoriser la qualification des clôtures. Une erreur matérielle de référence à un tableau inexistant est également corrigée.	Règlement 04-1a : 1AU1 (4.7.1) Règlement 04-1b : 2AU1 (4.7.1) Règlement 04-1c : 3AU1 (4.7.1 et 4.7.2) Règlement 04-1d : : 4AU1 (4.7.1 et 4.7.2)
26	A5	PRADES	Etiquette 30-PAT-14 à Prades sur la zone A5 à supprimer. Cette étiquette n'est rattachée à aucune protection.	Règlement graphique 04-2 Prades : Suppression de l'étiquette 30-PAT-14 sur la zone A5

N°	Zone(s) PLUi	Commune(s)	Description de la problématique	Evolution(s) à apporter : Pièce (s) à modifier
27	2UC	VERNET LES BAINS	Une étiquette N1 s'est glissée dans une zone 2UC. Elle est à supprimer.	Règlement graphique 04-2 Vernet les bains : suppression de l'étiquette N1 sur la zone 2UC
28	3UA, 3UAc	CORNEILLA DE CONFLENT MARQUIXANES MOLITG LES BAINS NYER TAURINYA THUES ENTRE VALLS FILLOLS FUILLA SAHORRE	Le règlement des villages de proximité (pièce 04-1c) fait une distinction dans la zone 3UA qui n'apparaît pas dans les plans de zonage. Sur les communes de Corneilla-de-Conflent, Marquixanes, Nyer, Taurinya, Thuès-entre-Valls : les zones 3UA deviennent des zones 3UA1. Sur les communes de Fillols, Fuilla, Sahorre : les zones 3UA deviennent des zones 3UA2. Sur la commune de Molitg les bains, la zone 3UAc devient 3UA1c.	Règlement graphique 04-2 : Corneilla-de-Conflent Marquixanes Molitg-les-Bains Nyer Taurinya Thuès-entre-Valls Fillols Fuilla Sahorre
29	1AU1, 2AU1, 3AU1, 4AU1	TOUTES	Le règlement est harmonisé concernant les termes employés pour désigner les pans de toitures.	Règlement 04-1a : 1AU1 (4.4 tableau) Règlement 04-1b : 2AU1 (4.4 tableau) Règlement 04-1c : 3AU1 (4.4 tableau) Règlement 04-1d : 4AU1 (4.4 tableau)
30	A4 et 2UA	VINÇA	Deux étiquettes de protection patrimoniale n'apparaissent pas ou sont difficilement lisibles	Règlement graphique 04-2 Vinça : A4 et 2UA (rectification d'étiquettes)
31	2UC	VINÇA	Le renvoi dans le règlement des deux protections patrimoniales 45-PAT-24 et 45-PAT-25 a été omis. Il est donc rajouté dans le chapitre 5 du règlement.	Règlement 04-1b : 2UC (création 5.3.2)
32	UA, UB, UC, UD, UE, Ut, AU1, A et N dans les volumes 1,2,3 et 4 du règlement	TOUTES	Correction d'une erreur matérielle dans le paragraphe encadrant les clôtures (référence à la limite séparative dans le paragraphe concernant les limites sur voies)	Règlement 04-1a : 1UA (4.5.1), 1UB (4.7.1), 1UC (4.7.1), 1UD (4.7.1), UE (4.7.1), Ut (4.7.1), 1AU1 (4.7.1), A (4.5.1), N (4.5.1) Règlement 04-1b : 2UA (4.5.1), 2UB (4.7.1), 2UC (4.7.1), 2UD (4.7.1), UE (4.7.1), Ut (4.7.1), 2AU1 (4.7.1), A (4.5.1), N (4.5.1). Règlement 04-1c : 3UA (4.5.1), 3UB (4.7.1), 3UC (4.7.1), UE (4.7.1), Ut (4.7.1), 3AU1 (4.7.1), A (4.5.1), N (4.5.1). Règlement 04-1d : 4UA (4.5.1), 4UB (4.7.1), UE (4.7.1), Ut (4.7.1), 4AU1 (4.7.1), A (4.5.1), N (4.5.1).
33	(1,2,3,4) UA, (1,2,3) UB,	TOUTES	Le terme « construction » pouvait prêter à confusion, il est donc remplacé par le terme « Bâtiment » dans la seconde partie de la règle encadrant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	Règlement 04-1a : 1UA (3.5.1), 1UB (3.5.1) Règlement 04-1b : 2UA (3.5.1), 2UB (3.5.1) Règlement 04-1c : 3UA (3.5.1), 3UB (3.5.1) Règlement 04-1d : 4UA (3.5.1)

N°	Zone(s) PLUi	Commune(s)	Description de la problématique	Evolution(s) à apporter : Pièce (s) à modifier
34	UA, UB, UC, UD, Ut, A et N dans les volumes 1,2,3 et 4 du règlement	TOUTES	Le seuil surfacique des constructions de faible emprise est relevé à 15m² pour prendre en compte notamment les carports. Le seuil actuel de 10m² s'avère contreproductif à l'usage.	Règlement 04-1a : 1UA (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.8.2), 1UB (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.10.2), 1UC (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.9.2), 1UD (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.9.2), Ut (3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.9.2), A (3.2.3, 3.4.3, 3.9.4, 4.7.3), N (3.2.3, 3.4.3, 3.9.4, 4.7.3) Règlement 04-1b : 2UA (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.8.2), 2UB (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.10.2), 2UC (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.9.2), 2UD (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.9.2), Ut (3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.9.2), A (3.2.3, 3.4.3, 3.9.4, 4.7.3), N (3.2.3, 3.4.3, 3.9.4, 4.7.3) Règlement 04-1c : 3UA (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.8.2), 3UB (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.9.2), 3UC (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.9.2), Ut (3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.9.2), A (3.2.3, 3.4.3, 3.9.4, 4.7.3), N (3.2.3, 3.4.3, 3.9.4, 4.7.3) Règlement 04-1d : 4UA (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.7.2), 4UB (3.2.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.8.2), Ut(3.4.3, 3.6.1, 3.9.3, 4.9.2), A (3.2.3, 3.4.3, 3.9.4, 4.7.3), N (3.2.3, 3.4.3, 3.9.4, 4.7.3)
35	/	/	Mise à jour des annexes du PLUi suite à la publication de deux nouveaux arrêtés préfectoraux	Annexes 5.2 : Finestret, Joch, Rigarda, Vinça
36	1UB1 + Annexes au règlement : ER	LOS MASOS	Réduction de la superficie d'un emplacement réservé (21-ER-02)	Annexe au règlement 4.3b_Los Masos Règlement graphique 04-2 : Los Masos
37	4UA	ARBOUSSOLS	Ajustement des règles d'implantation des constructions sur le hameau de Marcevol au regard des spécificités des lieux pour permettre une meilleure insertion dans le site.	Règlement 04-1d : 4UA (3.1.2, 3.3.1)
38	2UA et 2UD2	VINÇA	Passage de la parcelle AC114 de la zone 2UA à la zone 2UD2 afin de prendre en compte les caractéristiques spécifiques de la parcelle.	Règlement graphique 04-2 Vinça : Ajustement limite entre les zones 2UA et 2UD2
39	Toutes zones dans règlements 1,2, 3 et 4	TOUTES	Ajustement des règles d'implantation lorsqu'il y a la présence d'un canal d'arrosage.	Règlement 04-1a : toutes zones (5) Règlement 04-1b : toutes zones (5) Règlement 04-1c : toutes zones (5) Règlement 04-1d : toutes zones (5)
40	Toutes les zones U (hors Uep) et les zones AU ouvertes à l'urbanisation dans règlements 1, 2, 3 et 4	TOUTES	Assouplissement de l'encadrement du stationnement dans des cas spécifiques (diminution possible du nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi).	Règlement 04-1a : toutes zones U (hors Uep) et zones AU ouvertes à l'urbanisation (6) Règlement 04-1b : toutes zones U (hors Uep) et zones AU ouvertes à l'urbanisation (6) Règlement 04-1c : toutes zones U (hors Uep) et zones AU ouvertes à l'urbanisation (6) Règlement 04-1d : toutes zones U (hors Uep) et zones AU ouvertes à l'urbanisation (6)
41	Toutes les zones UE dans règlements 1,2, 3 et 4	TOUTES (celles qui ont une zone UE)	Précision quant à l'encadrement des annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi.	Règlement 04-1a : UE et UEc (2) Règlement 04-1b : UE et UEc (2) Règlement 04-1c : UE et UEc (2) Règlement 04-1d : UE et UEc (2)
42	1UA1 et 1UB2	PRADES	Passage des parcelles AZ109 à 11 et AZ28 (intégration de la voie pour cohérence) de la zone 1UA1 à la zone 1UB2 afin de prendre en compte la localisation et la configuration spécifique des parcelles.	Règlement graphique 04-2 Prades : Ajustement limite entre les zones 1UA1 et 1UB2

N°	Zone(s) PLUi	Commune(s)	Description de la problématique	Evolution(s) à apporter : Pièce (s) à modifier
43	Toutes les zones Uep dans règlements 1,2, 3 et 4	TOUTES (celles qui ont une zone Uep)	Adaptation de l'encadrement de la hauteur des clôtures pour prendre en compte certains cas spécifiques liés à des contraintes réglementaires et/ou de fonctionnement (écoles, gendarmeries,...).	Règlement 04-1a : Uep (4.7) Règlement 04-1b : Uep (4.7) Règlement 04-1c : Uep (4.7) Règlement 04-1d : Uep (4.7)
44	Toutes les zones UE dans règlements 1,2, 3 et 4	TOUTES (celles qui ont une zone UE)	Adaptation de l'encadrement de l'implantation de deux constructions sur une même parcelle (différentiation par rapport aux zones d'habitat au sein desquelles les problématiques sont différentes).	Règlement 04-1a : UE (3.5) Règlement 04-1b : UE (3.5) Règlement 04-1c : UE (3.5) Règlement 04-1d : UE (3.5)
45	3UV2	FUILLA	Correction d'une erreur matérielle concernant les destinations et sous-destinations autorisées.	Règlement 04-1c : 3UV2 (1)
46	/	EUS MARQUIXANES PRADES VINÇA	Intégration des deux DUP MEC relatives à la RN116 / Ajout d'Emplacements Réservés	Règlement 04-1a : A et N (1 et 2) Règlement 04-1b : A et N (1 et 2) Règlement 04-1c : A et N (1 et 2) Règlement 04-1d : A et N (1 et 2) Règlement graphique 04-2 Eus : Emplacements Réservés Règlement graphique 04-2 Marquixanes : Emplacements Réservés Règlement graphique 04-2 Prades : Emplacements Réservés Règlement graphique 04-2 Vinça : Emplacements Réservés Annexes au règlement 4.3b_Eus Annexes au règlement 4.3b_Marquixanes Annexes au règlement 4.3b_Prades Annexes au règlement 4.3b_Vinça

3. Lien entre PADD et changements apportés au PLUi

Comme évoqué précédemment, la modification n°1 du PLUi valant SCoT Conflent Canigó s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) structuré autour des 7 chapitres suivants :

1. REEQUILIBRER LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE
2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE DU TERRITOIRE
3. SE DEVELOPPER DANS LE RESPECT DU SOCLE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER
4. ORGANISER LES CONDITIONS D'UN ACCUEIL PLUS EQUILIBRE
5. CONCOURIR A LA REVITALISATION DES ZONES URBAINES ET VILLAGEOISES
6. AFFIRMER LA SOLIDARITE TERRITORIALE A TRAVERS L'EFFICACITE D'UNE STRATEGIE D'EQUIPEMENTS
7. DES SYSTEMES DE DEPLACEMENT FAVORISANT UN FONCTIONNEMENT EN RESEAU

De manière plus précise :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU2 « Chemin de Carmajou » sur la commune de Campôme constitue la déclinaison opérationnelle du développement progressif impulsé par le PADD, puis traduit réglementairement.

En effet, sur la base de la capacité d'accueil du territoire, le PADD du PLUi valant SCoT Conflent Canigó organise le développement et l'accueil du territoire. Il fixe une enveloppe maximale de consommation foncière associée au nombre de logements projetés, et répartie selon un principe de maintien du poids démographique de chaque famille.

La zone « Chemin de Carmajou » intègre le potentiel attribué à la commune de Campôme : unique zone à urbaniser de la commune d'une superficie aménageable d'environ 0.39ha susceptible de n'accueillir que 3 à 4 logements sur la base d'une densité de 10 logements par hectare.

- L'ajout d'emplacements réservés sur la commune d'Olette répond à certaines orientations générales du PADD, et notamment :
 - Pour l'aménagement d'un espace public de type parc ou jardin :
 - Favoriser une végétalisation des espaces publics
 - Caractériser des espaces en limites d'urbanisation faisant l'interface entre les espaces bâtis, les terrains agricoles et les zones naturelles (jardins familiaux)
 - Pour la création d'une zone de stationnement public :
 - Anticiper et répondre aux besoins de stationnement

- Œuvrer à une réduction des pollutions urbaines (diminution du stationnement anarchique)

La réduction de l'emprise d'un emplacement réservé sur la commune de Los Masos vient quant à elle uniquement ajuster un emplacement réservé déjà existant en zone urbanisée, ce qui n'est pas de nature à remettre en question les orientations définies par le PADD.

- Les autres évolutions (OAP, règlement et annexes) viennent ajuster et préciser l'encadrement existant (principes d'aménagement, implantation des bâtiments et aspect extérieur,...), et/ou clarifier et mettre à jour certaines notions ou données (lexique, SUP,...). Elles ne sont donc pas de nature à remettre en question les orientations définies par le PADD.

Ainsi, les différents changements apportés au PLUi valant SCoT Conflent Canigó via la présente procédure de modification correspondent aux orientations du PADD.

C. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLUi

La présente procédure de modification emporte des évolutions touchant le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement, ainsi que le règlement écrit.

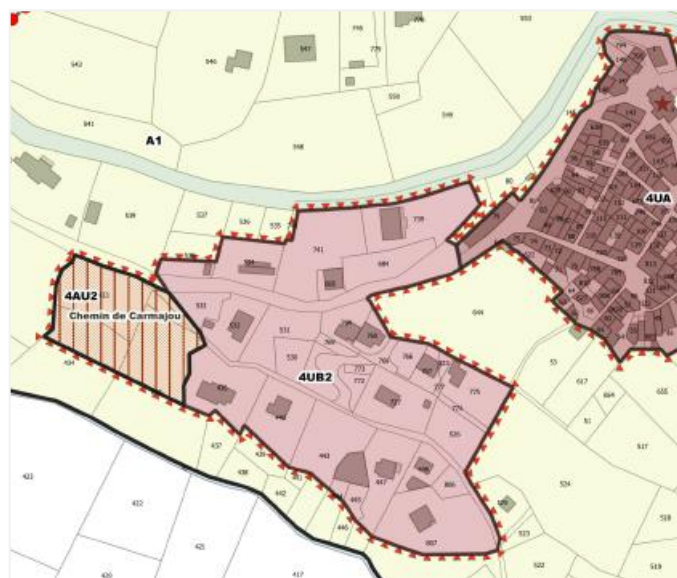
1. Les changements apportés au plan de zonage

Les évolutions zonales sont de cinq ordres :

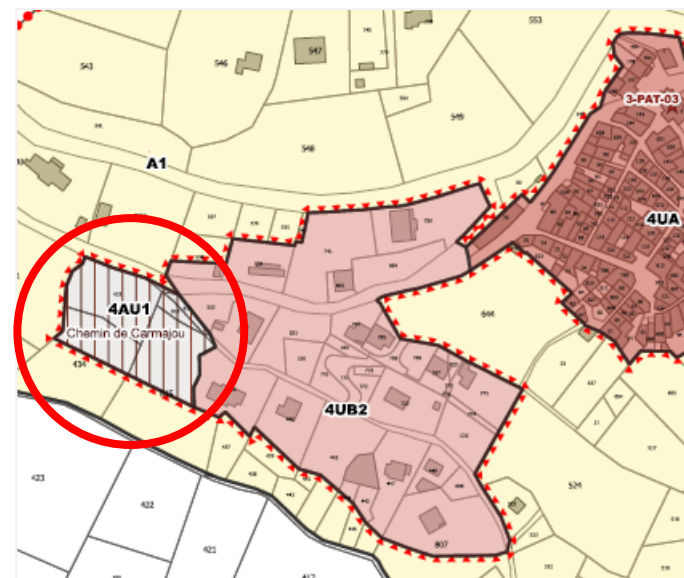
- L'**ouverture à l'urbanisation** de la zone 4AU2 « Chemin de Carmajou » sur la commune de Campôme entraine une évolution de sa dénomination (passage du 4AU2 au 4AU1), ainsi que l'indication de l'existence d'une OAP sur le secteur sur le plan de zonage.

- L'encadrement, via la **mise en place d'une OAP**, du secteur de développement « Saint Vincent Nord » sur la commune de Ria-Sirach, entraine une mise à jour du plan de zonage indiquant l'existence de cette OAP.

Extrait Règlement graphique CAMPÔME avant modification



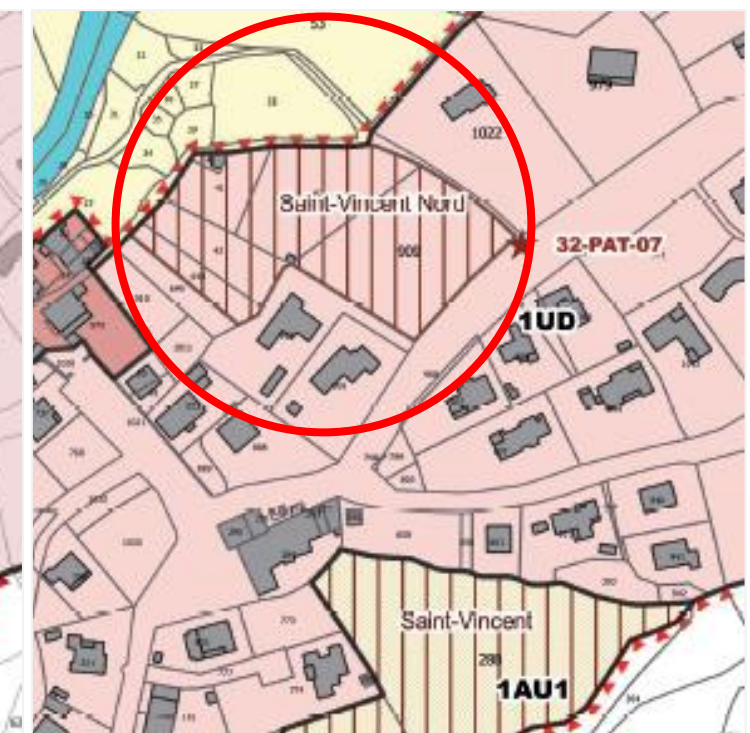
Extrait Règlement graphique CAMPÔME après modification



Extrait Règlement graphique RIA-SIRACH avant modification

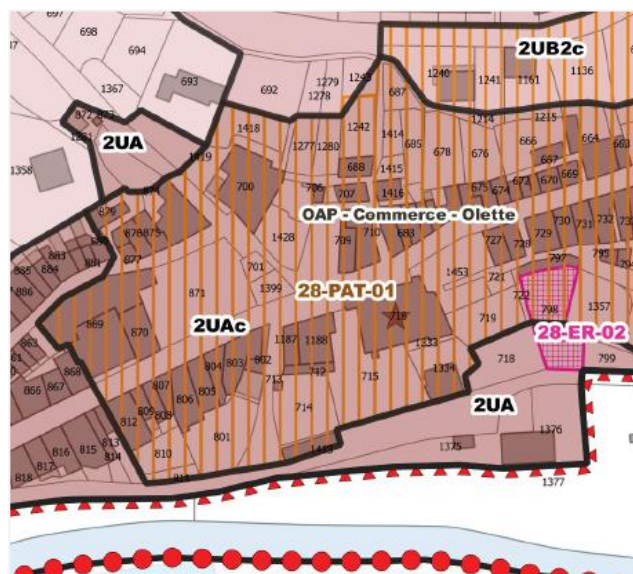


Extrait Règlement graphique RIA-SIRACH après modification

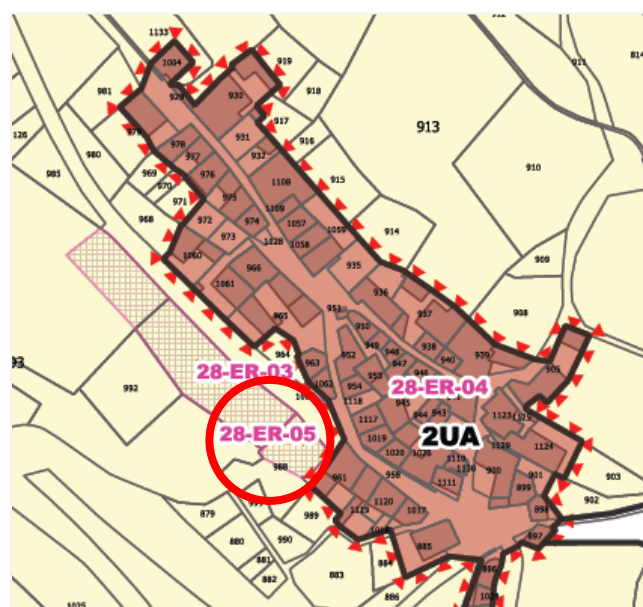
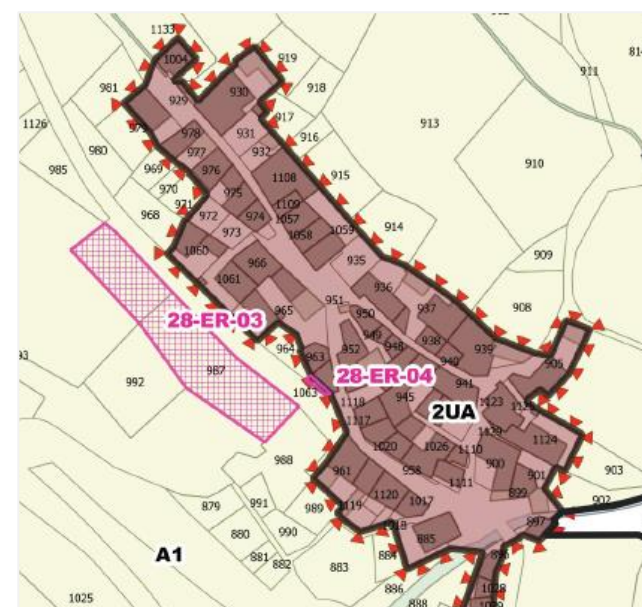
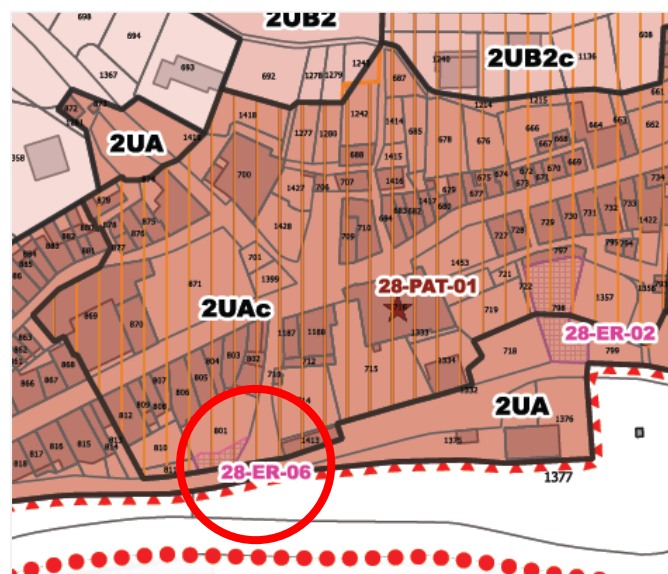


- L'évolution des **Emplacements Réservés** (Pièce 4.3b) entraîne une mise à jour des plans de zonage des communes d'Olette et de Los Masos.
L'intégration des deux DUP MEC relatives à la RN 116 entraîne quant à elle la création d'Emplacements Réservés sur les communes d'Eus, de Marquixanes, de Prades et de Vinça, et la mise à jour consécutive de leurs plans de zonage.

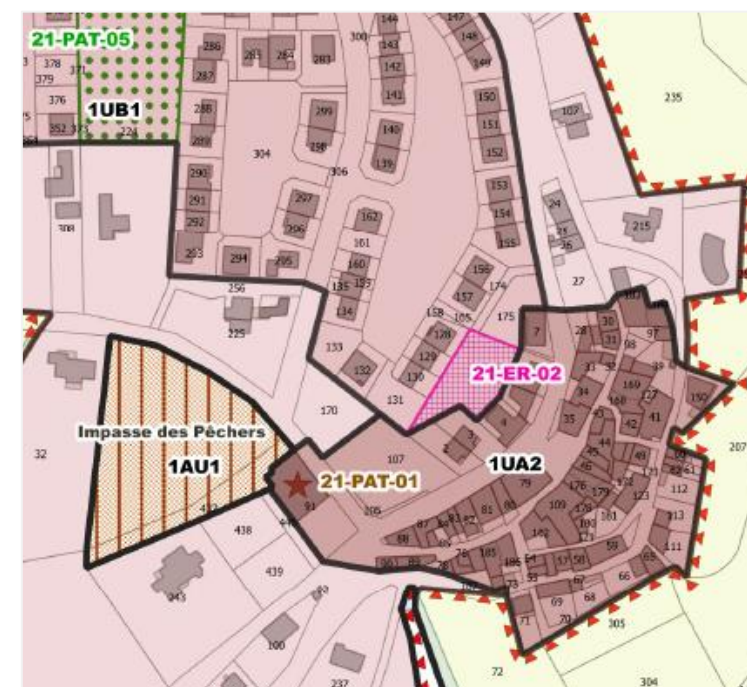
Extrait Règlement graphique OLETTE avant modification



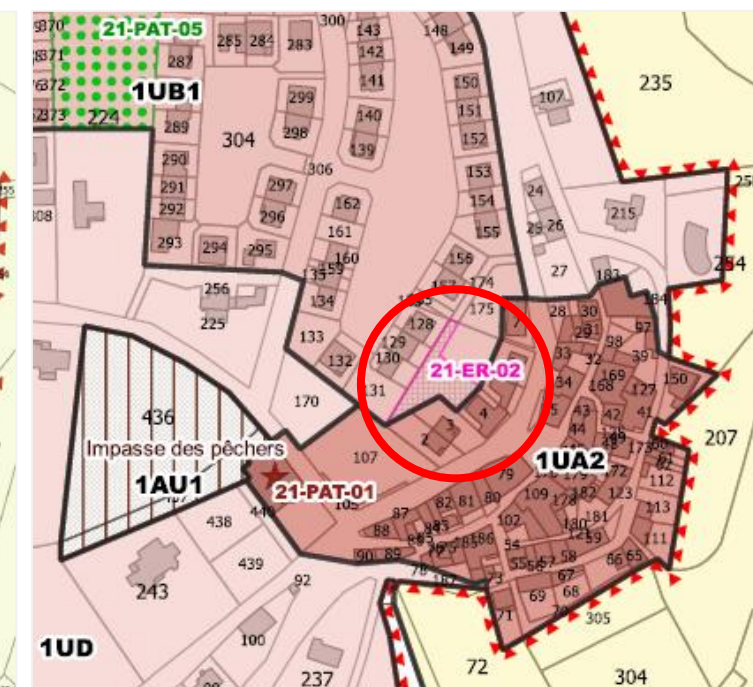
Extrait Règlement graphique OLETTE après modification



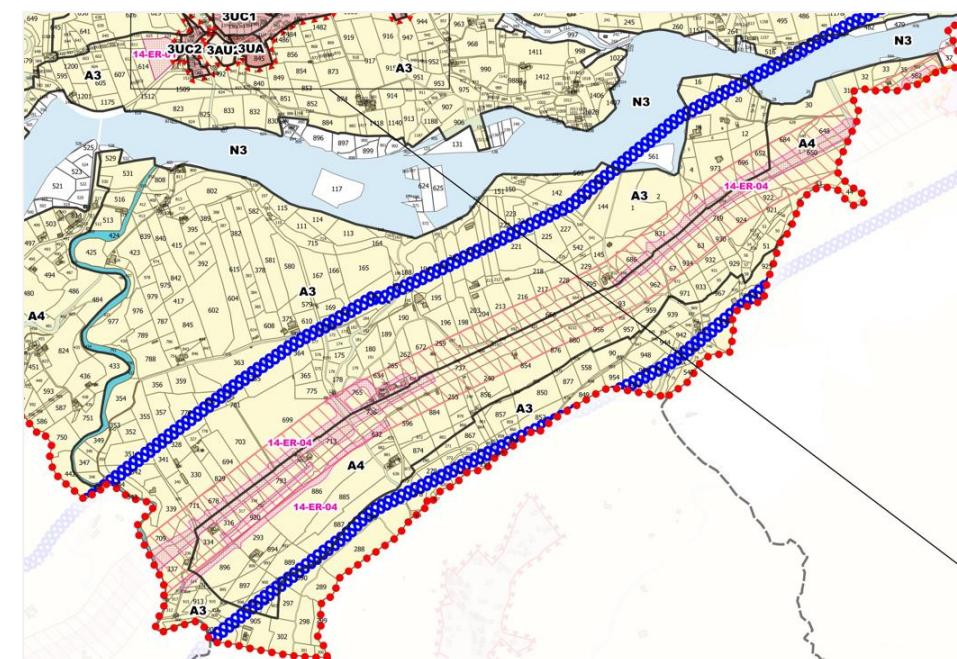
Extrait Règlement graphique LOS MASOS avant modification



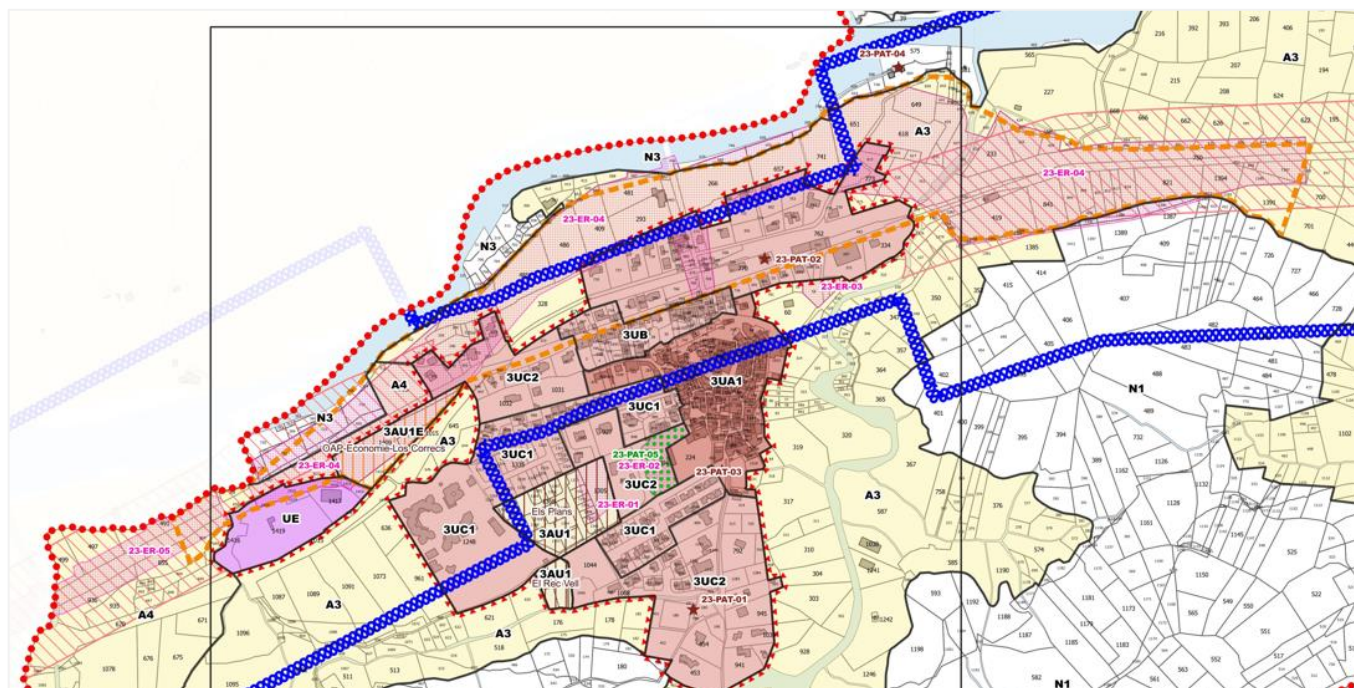
Extrait Règlement graphique LOS MASOS après modification



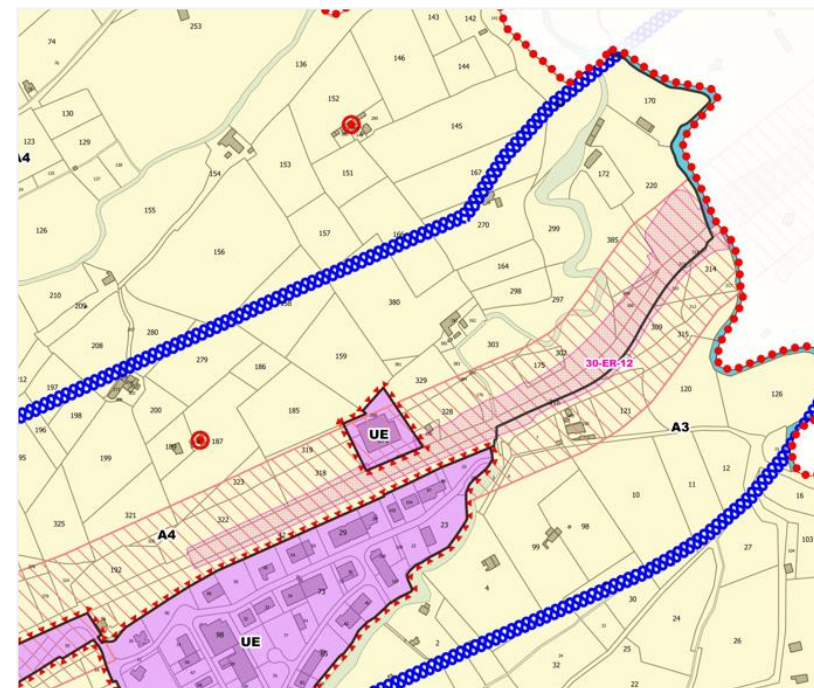
Extrait Règlement graphique EUS après DUP MEC



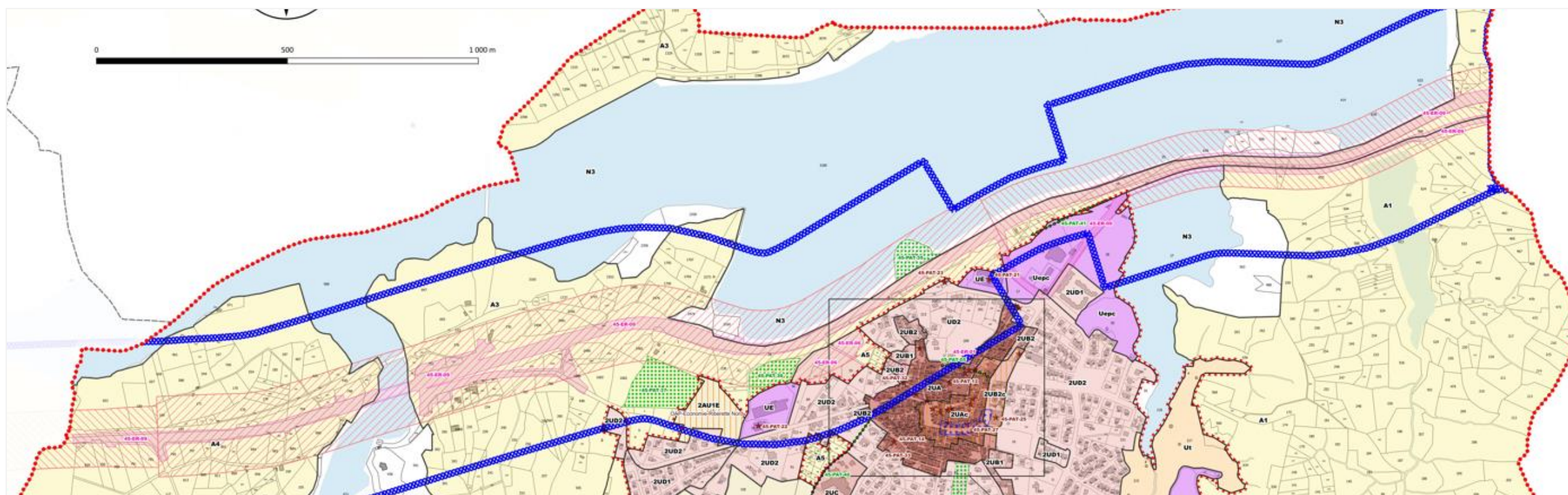
Extrait Règlement graphique MARQUIXANES après DUP MEC



Extrait Règlement graphique PRADES après DUP MEC



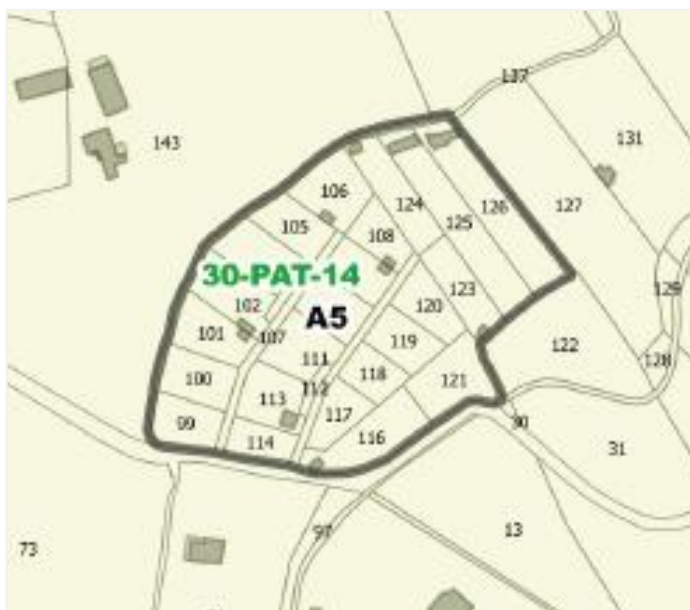
Extrait Règlement graphique VINÇA après DUP MEC



- L'identification d'**erreurs matérielles** depuis l'approbation du document d'urbanisme et leur correction dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 entraine une actualisation des plans de zonage des communes suivantes :

- **PRADES /**
Suppression de l'étiquette 30-PAT-14 sur la zone A5 qui n'est rattachée à aucune protection

Extrait Règlement graphique PRADES avant modification



Extrait Règlement graphique PRADES après modification



- **VERNET LES BAINS /**
Suppression de l'étiquette N1 sur la zone 2UC qui n'a pas lieu d'être

Extrait Règlement graphique VERNET avant modification

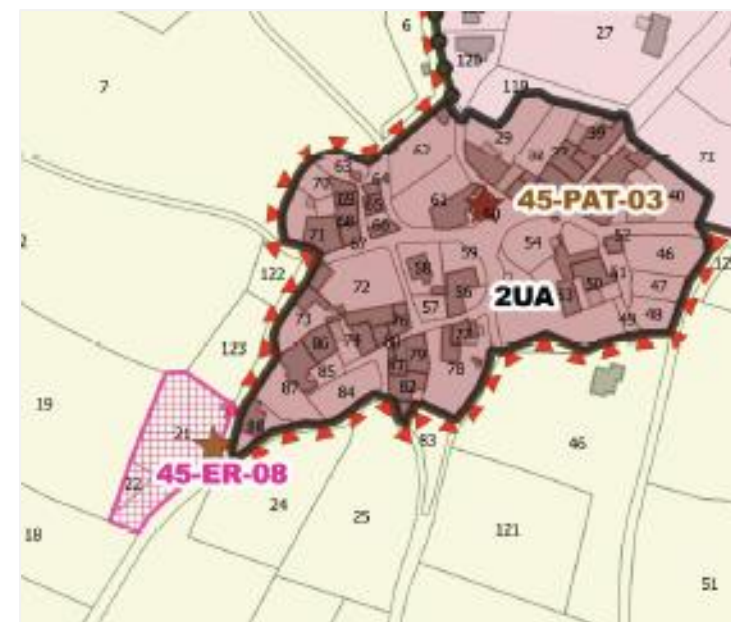


Extrait Règlement graphique VERNET après modification



- **VINÇA /**
Rectification d'étiquettes en zones A4 et 2UA (affichage / lisibilité)

Extrait Règlement graphique VINÇA avant modification

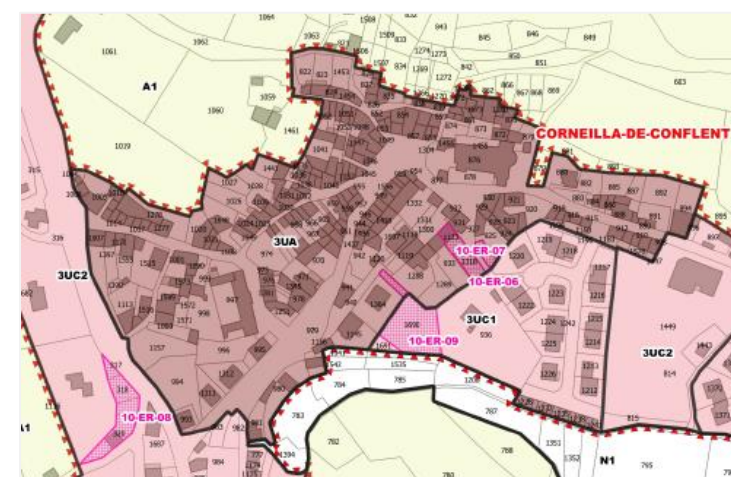


Extrait Règlement graphique VINÇA après modification

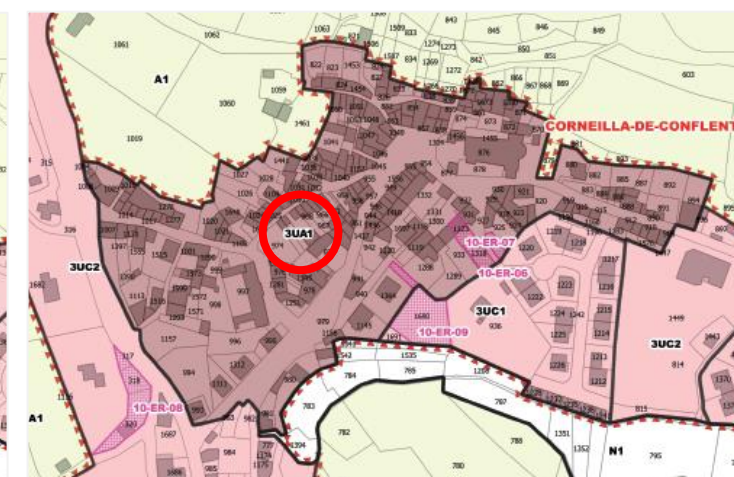


- Le règlement des villages de proximité (Pièce 4.1c) fait une distinction dans la zone 3UA qui n'apparaît pas dans les plans de zonage. Ainsi :
 - CORNEILLA DE CONFLENT – MARQUIXANES – NYER – TAURINYA – THUES ENTRE VALLS /
Les zones 3UA deviennent des zones 3UA1

Extrait Règlement graphique CORNEILLA avant modification



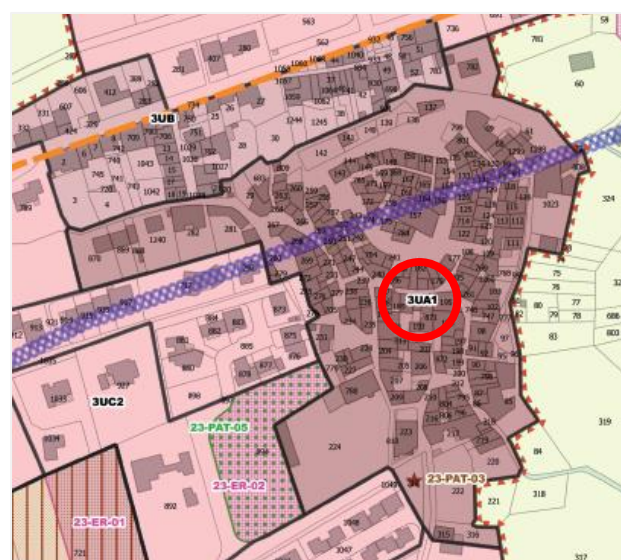
Extrait Règlement graphique CORNEILLA après modification



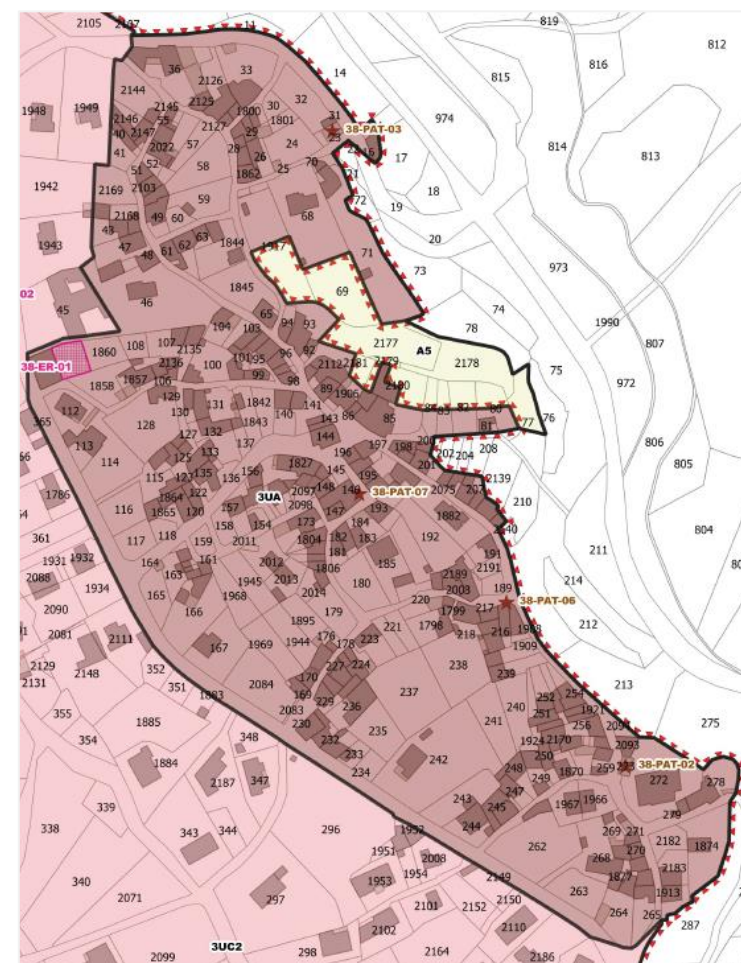
Extrait Règlement graphique MARQUIXANES avant modification



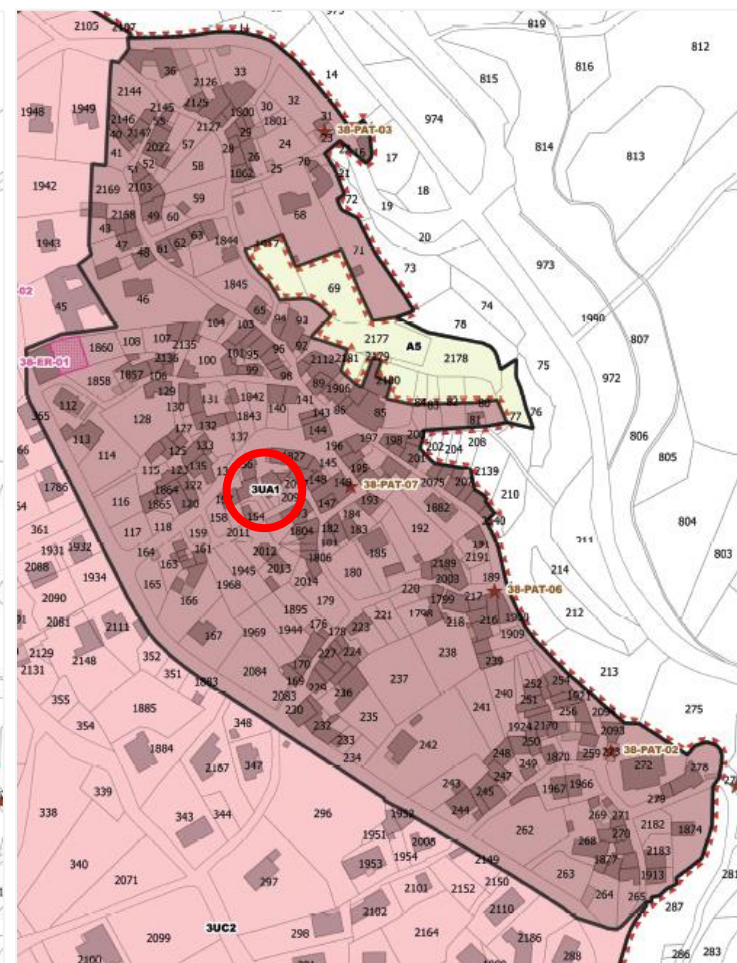
Extrait Règlement graphique MARQUIXANES après modification



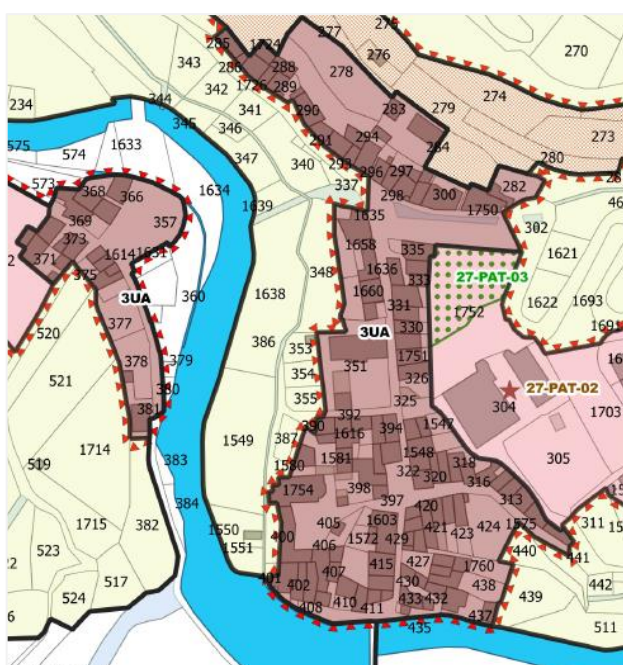
Extrait Règlement graphique TAURINYA avant modification



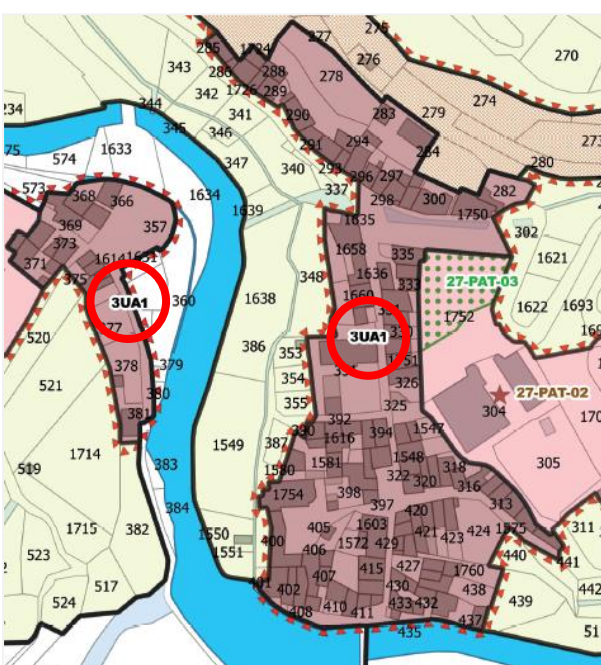
Extrait Règlement graphique TAURINYA après modification



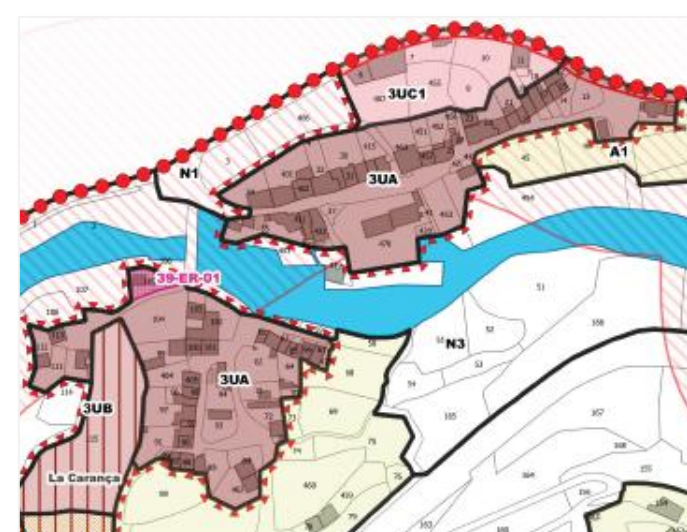
Extrait Règlement graphique NYER avant modification



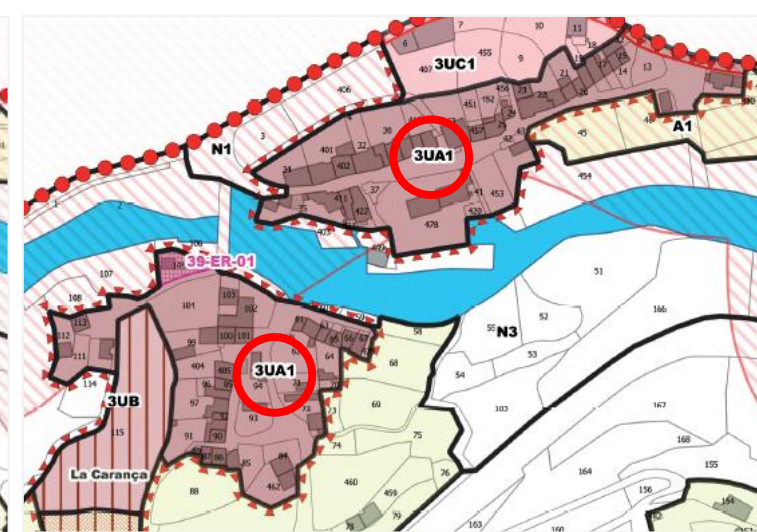
Extrait Règlement graphique NYER après modification



Extrait Règlement graphique THUES avant modification

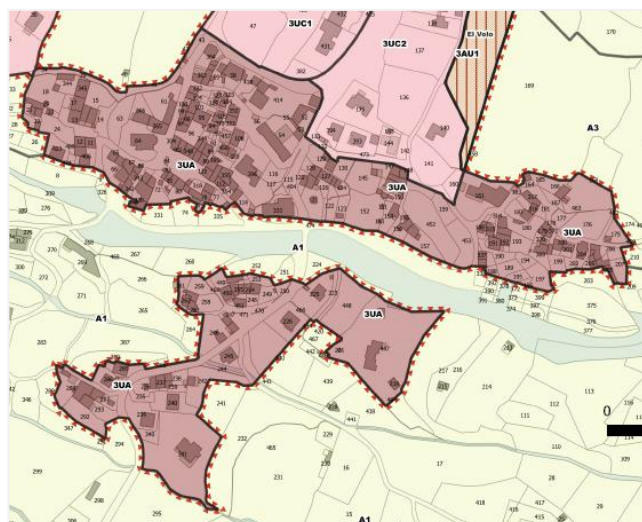


Extrait Règlement graphique THUES après modification

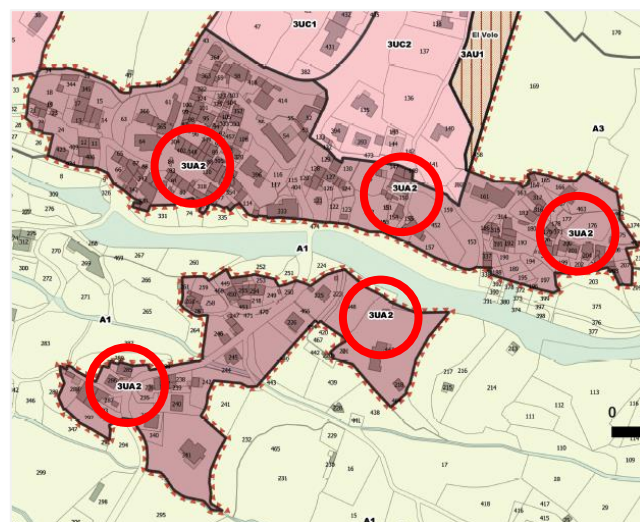


- FILLOLS – SAHORRE – FUILLA /
Les zones 3UA deviennent des zones 3UA2

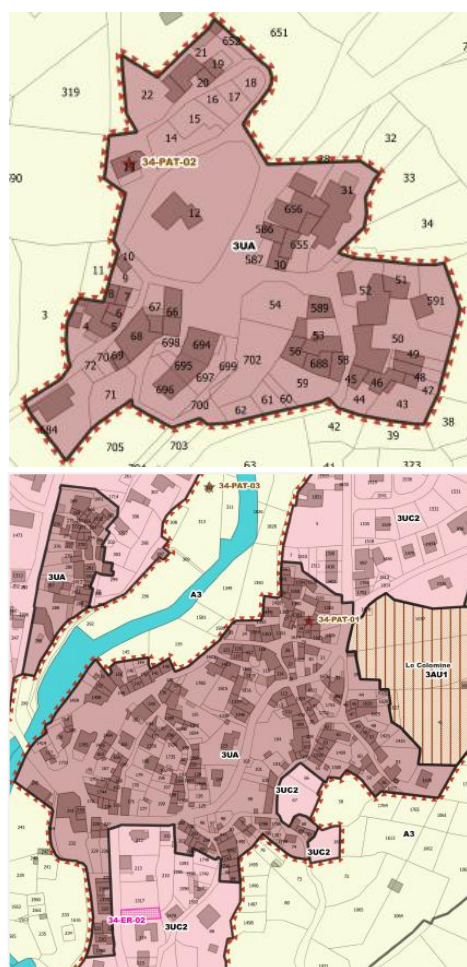
Extrait Règlement graphique FILLOLS avant modification



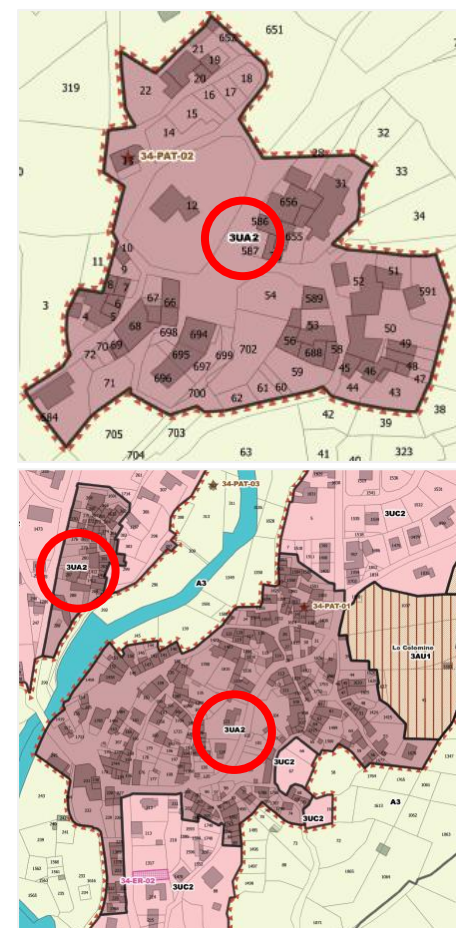
Extrait Règlement graphique FILLOLS après modification



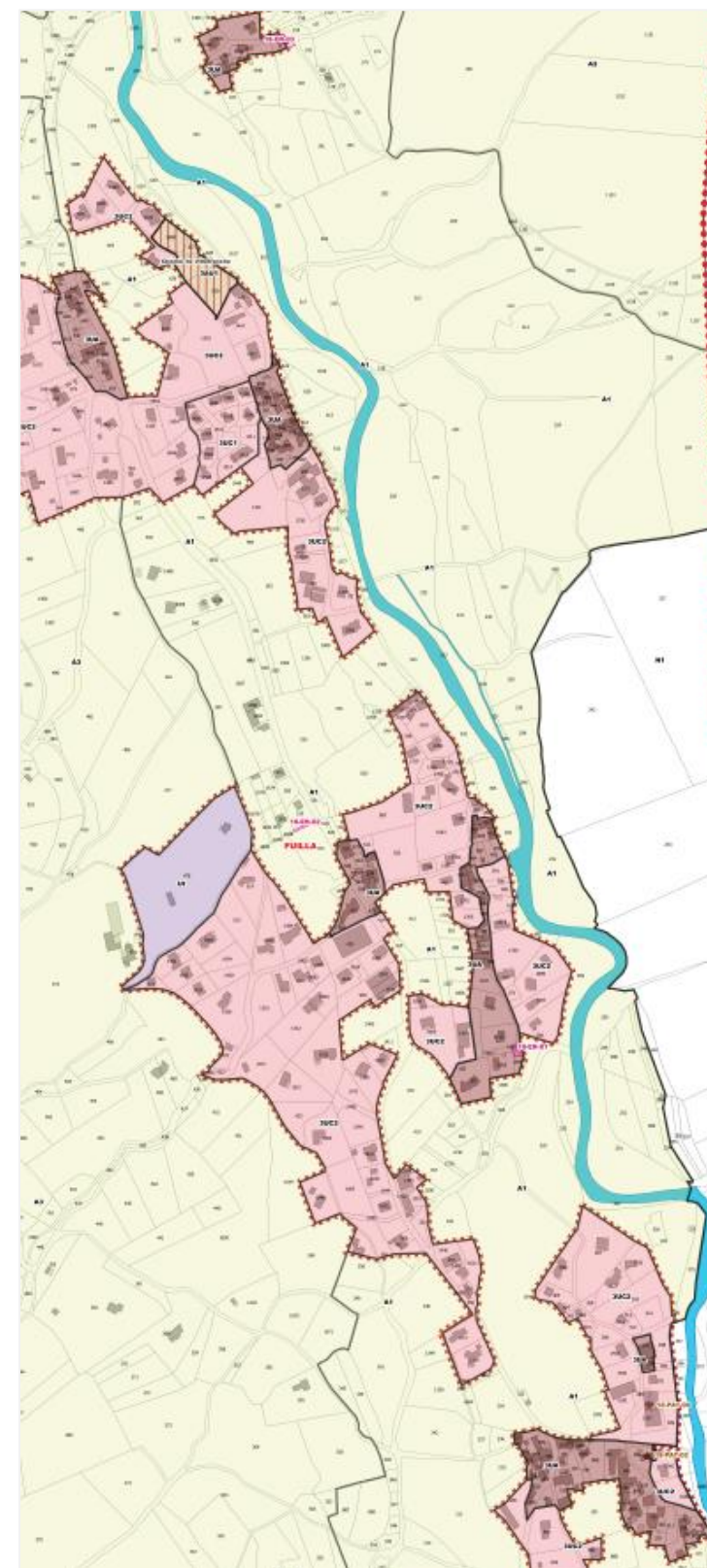
Extrait Règlement graphique SAHORRE avant modification



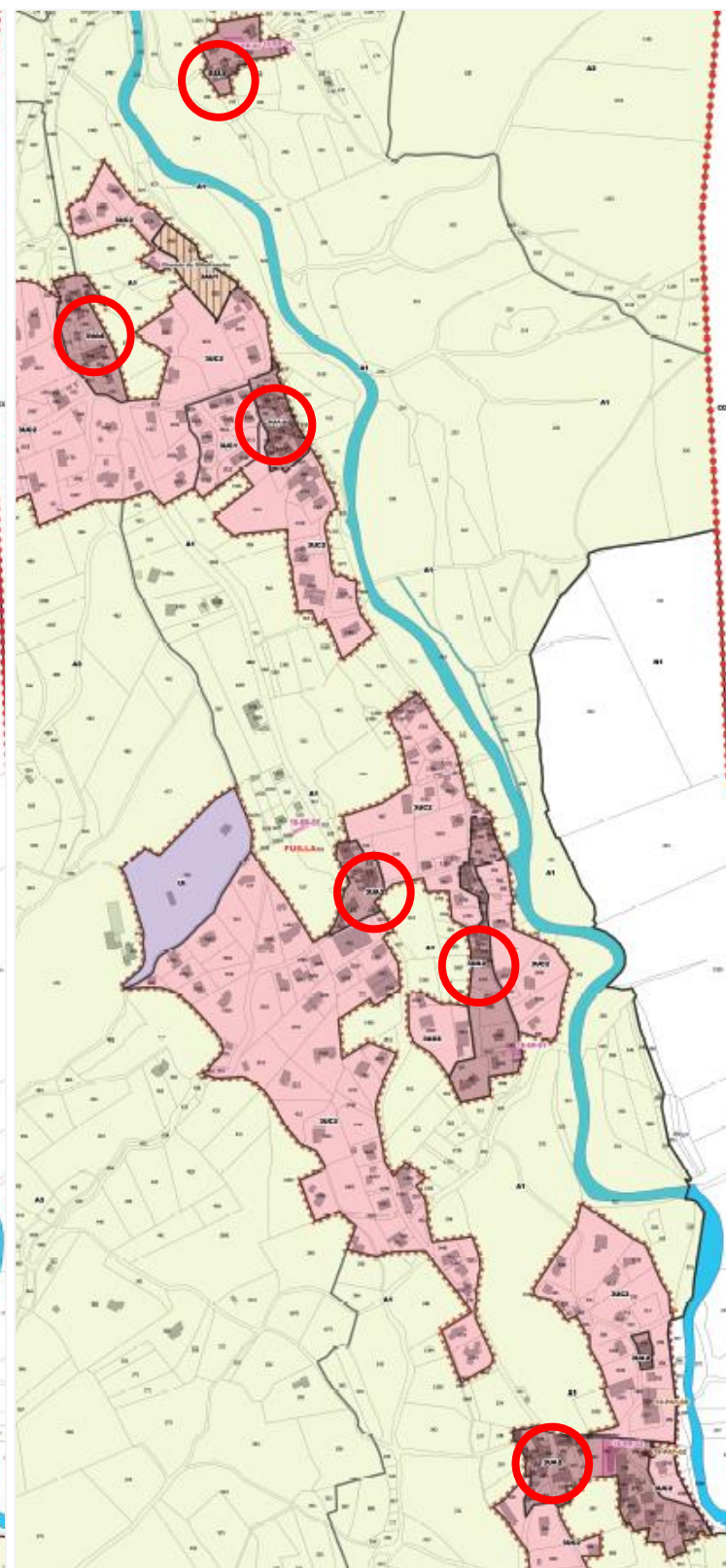
Extrait Règlement graphique SAHORRE après modification



Extrait Règlement graphique FUILLA avant modification

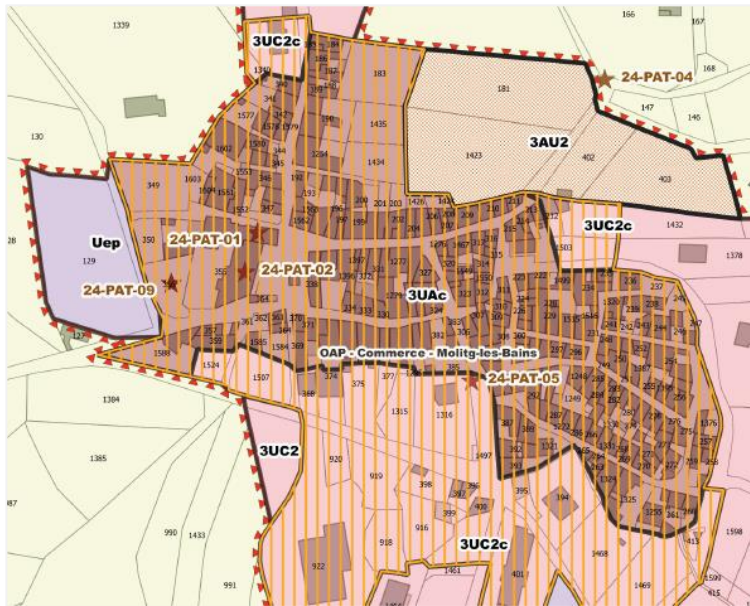


Extrait Règlement graphique FUILLA après modification

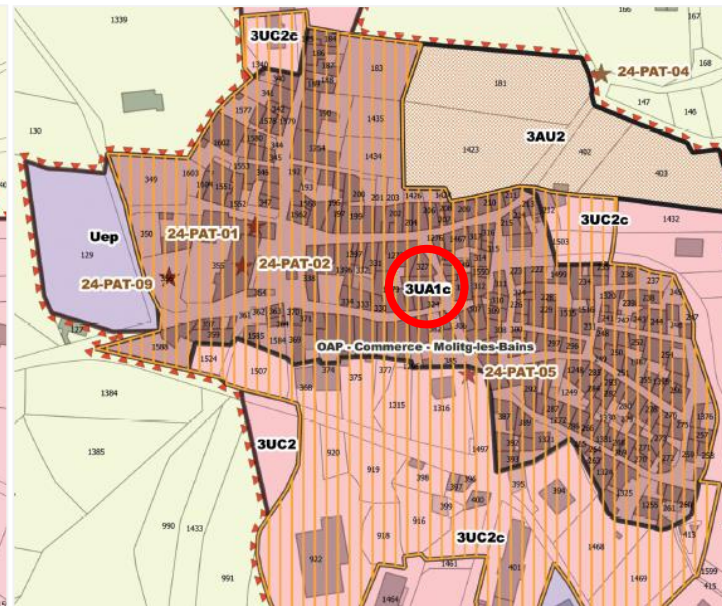


- MOLITG LES BAINS /
La zone 3UAc devient 3UA1c

Extrait Règlement graphique MOLITG avant modification



Extrait Règlement graphique MOLITG après modification

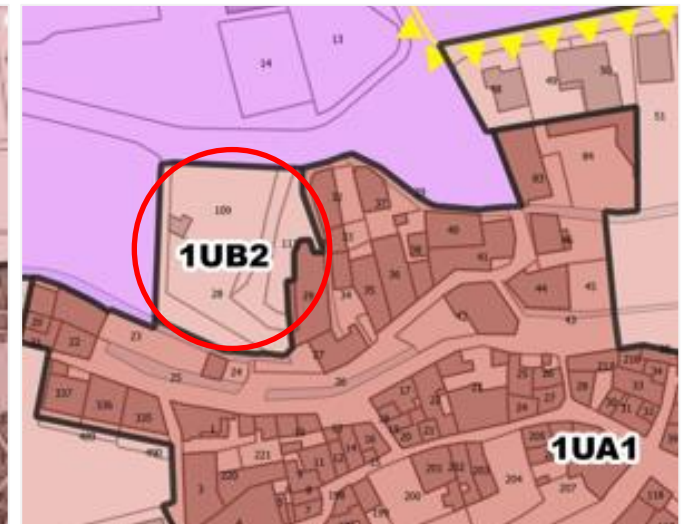


- PRADES /
Passage des parcelles AZ109 à 11 de la zone 1UA1 à la zone 1UB2 (prise en compte de la localisation et de la configuration spécifique des parcelles).

Extrait Règlement graphique PRADES avant modification



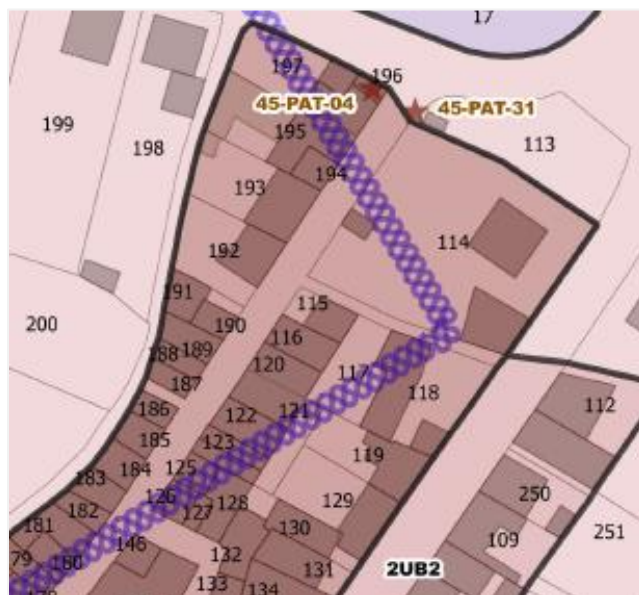
Extrait Règlement graphique PRADES après modification



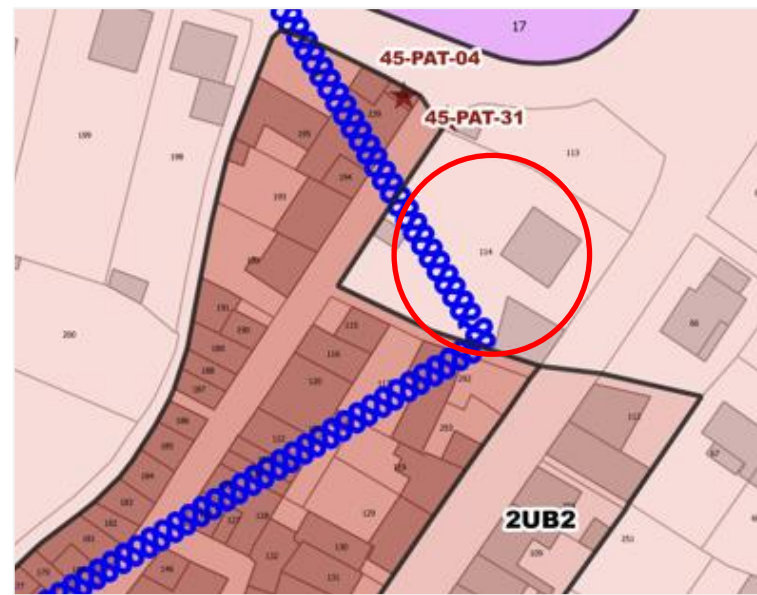
- L'ajustement de certaines limites zonales afin de prendre en compte des spécificités locales sur les communes de Vinça et de Prades :

- VINÇA /
Passage de la parcelle AC114 de la zone 2UA à la zone 2UD2 (prise en compte des caractéristiques spécifiques de la parcelle).

Extrait Règlement graphique VINÇA avant modification



Extrait Règlement graphique VINÇA après modification



2. Les changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLUi valant SCoT Conflent Canigó cadre chaque secteur de développement (habitat, économie, patrimoine et commerce) via une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les pièces relatives aux OAP « Habitat » (3.1 dont 3.1a et 3.1d) sont enrichies dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du document d'urbanisme par l'intégration de deux nouvelles OAP.

a. Ouverture d'un secteur à l'urbanisation / CAMPÔME

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU2 (devenue 4AU1) « Chemin de Carmajou » sur la commune de Campôme a entraîné l'évolution de son encadrement réglementaire via notamment la mise en place d'une OAP sur le secteur.

Cette dernière est intégrée à la pièce 3.1d « OAP Habitat Maillage Rural », et se structure autour des éléments suivants :

Finaliser l'urbanisation Ouest du village

- Localisation géographique / Extrémité Ouest du village
- Destination dominante / Habitation
- Superficie approximative aménageable / 0,39 ha (près de 1000m² impactés par le risque inondation - AZI-)
- Nombre estimatif de logements projetés / 3 logements

Orientations et principes d'aménagement (intégrantes des dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)

Secteur agri naturel enrichi contenu entre les pentes du versant Nord du Madres et l'Ouest du village et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, est conditionné par la prise en compte de la pente et l'optimisation des zones de replat associées à d'anciennes terrasses agricoles.

La valorisation de ces spécificités s'imposera notamment à travers:

- l'intégration stricte des volumes bâtis au sein des terrasses agricoles sans adaptation des niveaux;
- la limitation des hauteurs des constructions à un seul niveau bâti (un niveau supplémentaire peut éventuellement être réalisé côté aval de la pente pour compenser le relief).

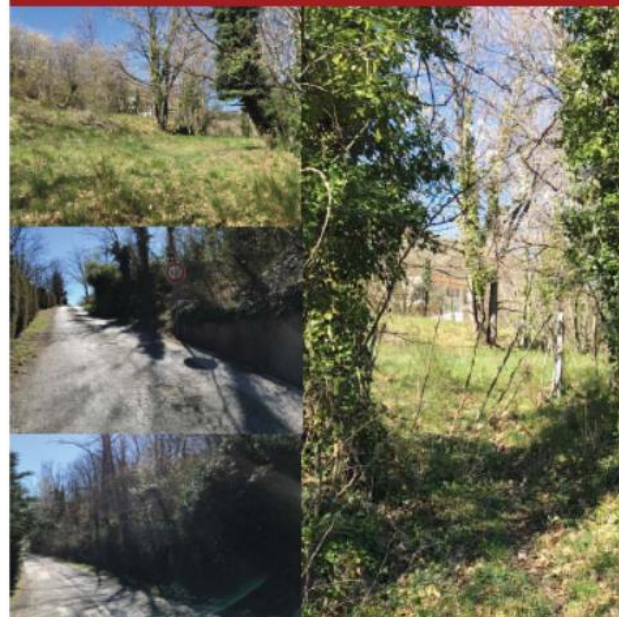
Il conviendra par ailleurs de:

- préserver la végétation existante matérialisant:
 - la limite de la zone Sud-Est de la zone;
 - l'emprise de la ripisylve d'un petit affluent de la Castellane marquant les limites de son lit majeur identifié comme zone à risque d'inondation au sein de l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

- prendre appui sur le chemin de Carmajou pour desservir l'ensemble des parcelles.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra préalablement s'assurer de la stabilité des sols.

CAMPÔME Secteur Chemin de Carmajou



Secteur d'aménagement secteur Chemin de Carmajou - CAMPÔME

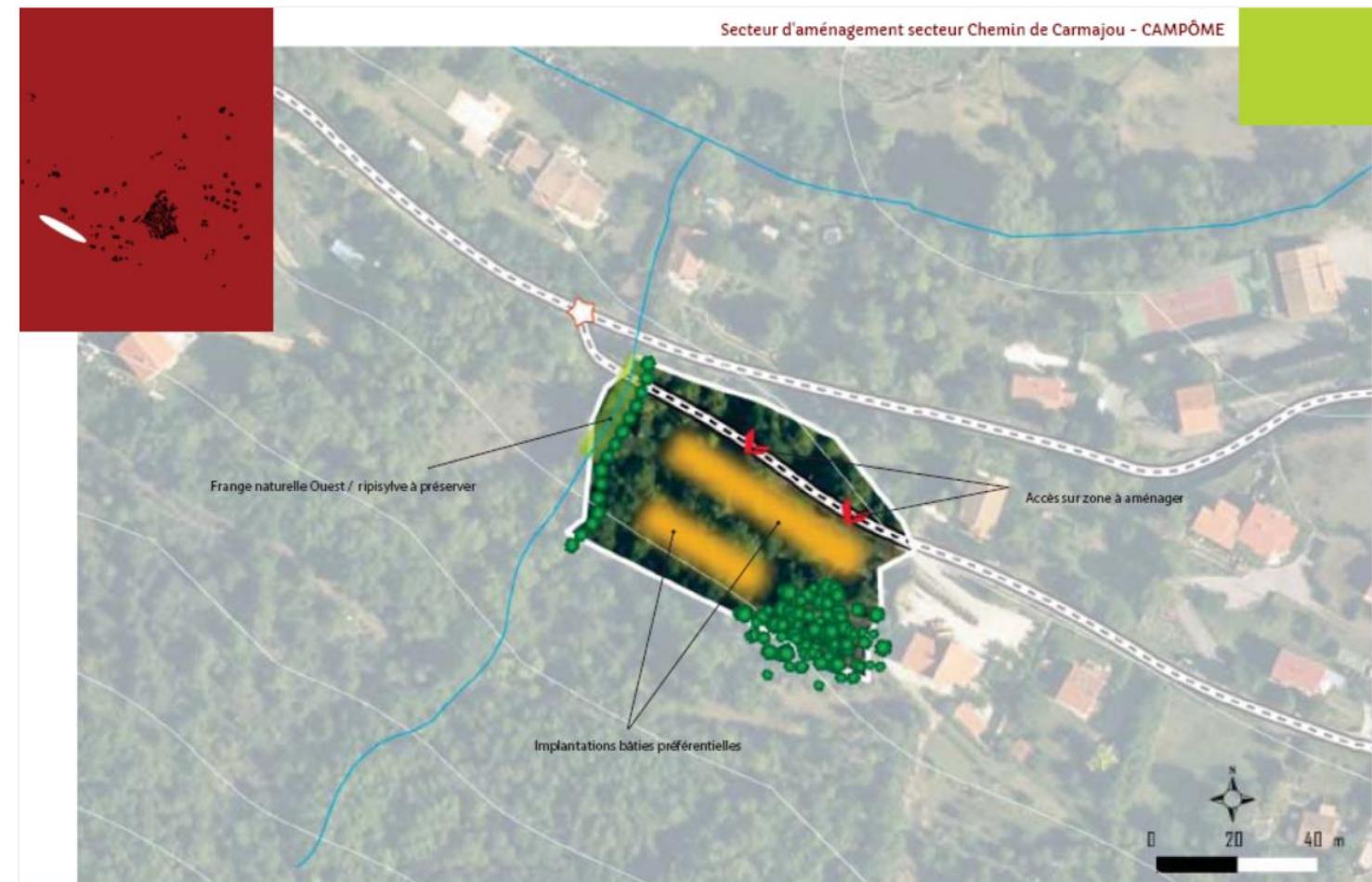


Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)

b. Encadrement d'un secteur de développement en zone urbanisée / RIA-SIRACH

Afin d'accompagner le développement d'un secteur intégré à la zone urbaine constituée de la commune de Ria-Sirach, et répondre aux problématiques d'aménagement rencontrées, l'OAP « Saint Vincent Nord » est créée.

Elle intègre la pièce 3.1a « OAP Habitat Pôle structurant », et s'articule autour des éléments suivants :

Finaliser qualitativement les marges bâties du centre ancien

- Localisation géographique / Extrémité Nord-Est de la centralité villageoise
- Destination dominante / Habitation
- Superficie approximative aménageable / 6 600 m² [zone IUD]
- Nombre estimatif de logements projetés / 9 logements

Orientations et principes d'aménagement (intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)

Endeave agri-naturelle en friche compris entre le noyau originel réduit du secteur de Saint Vincent et l'extension progressive du village de Ria sur sa partie Nord-Est. Son aménagement, destiné à l'habitat, participe au comblement stratégique de la zone urbanisée de la commune et à la continuité du traitement urbain de la Rue San Vicens.

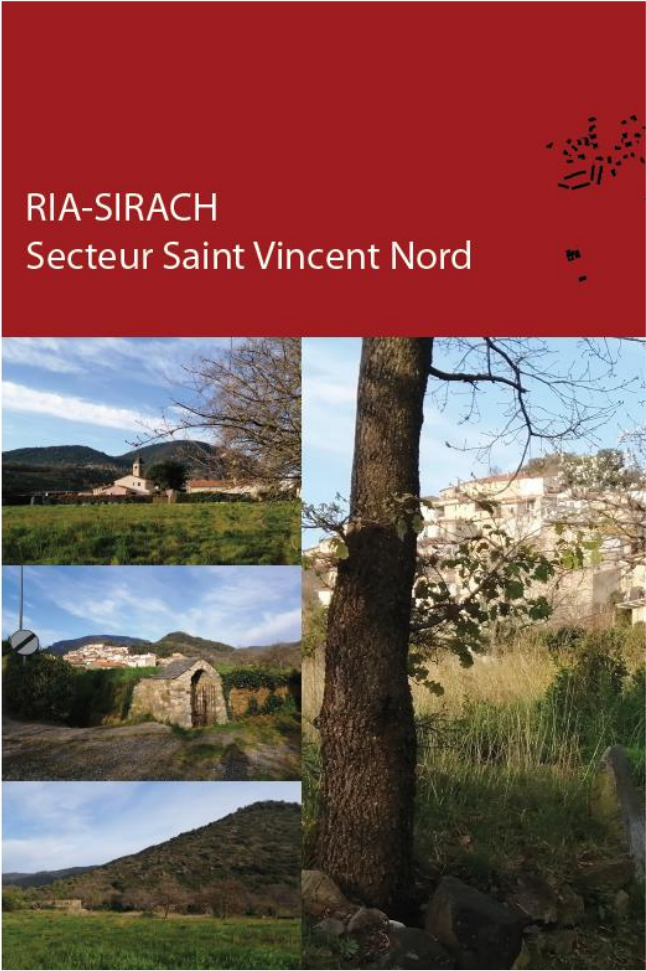
Pour ce faire, l'aménagement de cette zone est conditionné par une forte dimension patrimoniale associée notamment à son rapport visuel à l'église et à la prise en compte d'un patrimoine vernaculaire et paysager affirmant la dimension villageoise du site. Il conviendra dès lors :

- de préserver de manière optimale la co-visibilité avec l'église notamment à travers:
 - la limitation des hauteurs des constructions à deux niveaux (R+1) et une gestion adaptée de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de conserver des perspectives sur le clocher en coeur de zone;
 - l'implantation des constructions donnant sur la Rue San Vicens à la même distance de l'axe que l'habitation située sur la parcelle adjacente marquant la limite Sud-Ouest de la zone. Complémentairement, il conviendra de traiter les interfaces avec l'axe et le bâti de proximité via une végétalisation des marges de la zone.
- de conserver au maximum la topographie naturelle du site, les murets de pierre existants, notamment ceux situés aux abords du chemin de La Lisse et les principaux linéaires végétaux structurant le paysage et l'étagement du site ;
- de préserver l'oratoire San Vicens présent en extrémité Est du site aux abords du chemin de La Lisse.

L'opération devra par ailleurs intégrer l'aménagement d'une voie de desserte depuis la Rue San Vicens:

- finalisée par un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours ;
- intégrant les problématiques inhérentes au stationnement complémentairement au nombre de places réglementées par habitation.

Enfin, compte tenu de la proximité du centre du village, les aménagements projetés devront intégrer des principes de desserte douce assuré e notamment par une greffe au chemin de La Lisse et au piétonnier accompagnant la Rue San Vicens.



! Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)

3. Les changements apportés au règlement écrit

Les 4 documents constitutifs du règlement écrit du PLUi valant SCoT Conflent Canigó ont été modifiés dans le cadre de la présente procédure.

Les évolutions portent sur :

- Pièce 4.1a / Règlement volume 1 – Pôle structurant

- Toutes les zones U (1UA, 1UB, 1UC, 1UD, UE, Uep et Ut) : § 3, 4, 6 et 7
- Toutes les zones : § 5
- Zone UE : § 1 et 2
- Zone Uep : § 8
- Toutes les zones AU (1AU1, 1AU2 et 1AU3) : § 7
- Zone 1AU1 : § 3, 4 et 6
- Zones A et N : § 1, 2, 3, 4 et 7

- Pièce 4.1b / Règlement volume 2 – Pôles relais

- Toutes les zones U (2UA, 2UB, 2UC, 2UD, UE, Uep et Ut) : § 3, 4, 6 et 7
- Toutes les zones : § 5
- Zone 2UD : § 8
- Zone UE : § 1 et 2
- Toutes les zones AU (2AU1, 2AU2 et 2AU3) : § 7
- Zone 2AU1 : § 3, 4 et 6
- Zones A et N : § 1, 2, 3, 4 et 7

- Pièce 4.1c / Règlement volume 3 – Villages de proximité

- Toutes les zones U (3UA, 3UB, 3UC, 3UV, UE, Uep et Ut) : § 3 et 7
- Toutes les zones U, sauf 3UV (3UA, 3UB, 3UC, UE, Uep et Ut) : § 4 et 6
- Zone UE : § 1 et 2
- Toutes les zones AU (3AU1, 3AU2 et 3AU3) : § 7
- Zone 3AU1 : § 3, 4 et 6
- Zones A et N : § 1, 2, 3, 4 et 7
- Toutes les zones : § 5
- Zone 3UV2 : § 1

- Pièce 4.1d / Règlement volume 4 – Maillage rural

- Toutes les zones U (4UA, 4UB, UE, Uep et Ut) : § 3, 4, 6 et 7
- Zones 4UB : § 1
- Zone UE : § 1, 2 et 3
- Toutes les zones AU (4AU1, 4AU2 et 4AU3) : § 7
- Zones 4AU1 et 4AU2 : § 1
- Zone 4AU1 : § 3, 4 et 6
- Zones A et N : § 1, 2, 3, 4 et 7
- Toutes les zones : § 5

→ Eu égard au volume du règlement écrit, le détail de l'ensemble des évolutions n'est pas repris ici.

Toutefois, **les 4 volumes réglementaires intégrant le suivi des modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont annexés au présent ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION.**

Les évolutions sont présentées de la manière suivante :

- **En rouge** : Modification du règlement par suppression
- **En vert** : Modification du règlement par ajout
- **En bleu** : Justification des changements

4. Les changements apportés aux annexes au règlement

Les annexes au règlement du PLUi valant SCoT Conflent Canigó sont constituées de deux pièces qui font l'objet des évolutions suivantes dans le cadre de la modification n°1 :

- 4.3a / Lexique

➔ Ajout d'un terme / notion et de sa définition (avec une actualisation de la numérotation en conséquence) :

« 44. Pan de toiture :

Surface de toiture caractérisée par un versant incliné dans une direction, délimité par une arrête, un faîtage, un égout, une noue ou tout autre type de rupture. Les croupes et avant-toits y sont compris. Les chiens-assis sont en revanche exclus. »

- 4.3b / Emplacements Réservés, L151-16, L151-19, L151-23

➔ Création d'emplacements réservés sur la commune d'Olette

N°	TYPE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	REFERENCES CADASTRALES	SUPERFICIE (M²)
28-ER-01	Voies et ouvrages publics	Création d'une voie de desserte (bande de 7m)	COMMUNE	B1257p, B1177p, B580p	503
28-ER-02	Voies et ouvrages publics	Création d'une zone publique d'intérêt général	COMMUNE	B798	500
28-ER-03	Voies et ouvrages publics	Création de places de stationnement à Evol	COMMUNE	C986p, C987	1408
28-ER-04	Voies et ouvrages publics	Création d'une zone de stationnement public à Evol	COMMUNE	C1063	13
28-ER-05	Voies et ouvrages publics	Aménagement d'un espace public de type parc ou jardin	COMMUNE	C988p	91
28-ER-06	Voies et ouvrages publics	Création d'une zone de stationnement public à Olette	COMMUNE	B801p	90

➔ Réduction de la superficie d'un emplacement réservé sur la commune de Los Masos

N°	TYPE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	REFERENCES CADASTRALES	SUPERFICIE (M²)
21-ER-01	Voies et ouvrages publics	Elargissement de voie communale (bande de 3m)	COMMUNE	ZB9p, ZH14p, ZB8p, ZB6p, ZB5p, ZB4p	1291
21-ER-02	Voies et ouvrages publics	Création d'un parking	COMMUNE	ZA138p	1098-650
21-ER-03	Voies et ouvrages publics	Agrandissement du parc de stationnement de Baillanet	COMMUNE	ZE216p	730
21-ER-04	Voies et ouvrages publics	Création voie d'accès vers école	COMMUNE	ZB28p	800
21-ER-05	Voies et ouvrages publics	Création d'un parking à proximité de l'école	COMMUNE	ZB16	511

➔ Intégration des deux DUP MEC relatives à la RN116 / Ajout d'Emplacements Réservés sur les communes de :

▪ Eus

N°	TYPE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	REFERENCES CADASTRALES	SUPERFICIE (M²)
14-ER-01	Voies et ouvrages publics	Création de places de stationnement et d'une aire de pique-nique	COMMUNE	B615	6 360
14-ER-02	Voies et ouvrages publics	Création de places de stationnement	COMMUNE	D495, D497	849
14-ER-03	Voies et ouvrages publics	Création de places de stationnement	COMMUNE	B1462, B1464, B959, B960	1 085
14-ER-04	Voies et ouvrages publics	Aménagement de la RN116 et voies de rétablissement	ETAT	C177, C178, C191, C262, C265, C268, C293, C31, C314, C316, C317, C318, C320, C333, C334, C336, C337, C339, C554, C562, C596, C632, C634, C648, C650, C652, C654, C656, C672, C674, C678, C682, C684, C686, C694, C696, C699, C701, C703, C705, C707, C709, C711, C713, C718, C719, C732, C736, C737, C764, C765, C775, C782, C783, C784, C785, C792, C793, C818, C829, C831, C832, C886, C896	93 740

▪ Marquixanes

N°	TYPE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	REFERENCES CADASTRALES	SUPERFICIE (M²)
23-ER-01	Voies et ouvrages publics	Extension de l'école et création d'infrastructures sportives	COMMUNE	B721p	3 200
23-ER-02	Voies et ouvrages publics	Equipement public avec création de places de stationnement	COMMUNE	B894	3 642
23-ER-03	Voies et ouvrages publics	Création d'un parc de stationnement	COMMUNE	B58, B710, B57	1 448
23-ER-04	Voies et ouvrages publics	Déviation de la RN116 et aménagements liés	ETAT	501p, 286p, 567p, 485, 486p, 231p, 197p, 586p, 585, 584p, 588p, 583, 587, 495, 356p, 357, 354p, 349, 350p, 345, 484, 340, 328p, 343, 568p, 334p, 344, 326p, 339, 318p, 599p, 578p, 309p, 320p, 324p, 322p, 323p, 293, 409, 598p, 481, 335, 336, 337, 266, 338, 579p, 288p, 289p, 290p, 398, 394, 483, 292p, 554p, 563p, 562p, 557p, 556p, 566p, 605p, 592p, 272p, 589p, 273, 274,	170 820

				602p, 603p, 500p, 576p, 615p, 378p, 608p, 300p, 299p, 298p, 265p, 397, 396, 395, 399p, 482, 256p, 260p, 261p, 590, 503p, 480, 600p, 593, 618, 223p, 234p, 235, 251p, 236p, 232p, 233p, 225, 226p, 614, 613, 616, 617, 221p, 214p, 210p, 211p, 224p, 213p, 196p, 209p, 257p, 387p, 571p, 604p, 237p, 240p, 239p, 238p, 418p, 1020p, 1015p, 859p, 352p, 446p, 417p, 1053p, 658p, 827, 1002p, 1005, 1008p, 1019p, 649p, 650p, 336p, 703p, 416p, 841p, 419p, 335p, 410p, 411p, 413p, 702p, 445p, 815, 857, 843, 813, 420p, 454p, 425, 847p, 821, 819, 817, 845, 453p, 700p, 849, 851, 835p	
23-ER-05	Voies et ouvrages publics	Aménagement de la RN116 et voies de rétablissement	ETAT	B694, B853, B855, B936 A491, A497, A499	14 537

■ Prades

N°	TYPE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	REFERENCES CADASTRALES	SUPERFICIE (M²)
30-ER-01	Voies et ouvrages publics	Création d'un accès à la Plaine Saint-Martin en vue de réorganiser et sectoriser les circulations des différents usagers et sécuriser et privilégier les déplacements doux à l'intérieur de la zone	COMMUNE	AE127p, AE133p, AE137p, AE156p, AE160 et AE208p	3390
30-ER-02	Voies et ouvrages publics	Création d'un parking perméable pour la Plaine Saint-Martin	COMMUNE	AZ74, AZ81, AE 156p, AE163	2030
30-ER-03	Voies et ouvrages publics	Aménagement d'un rond-point route de Catllar sur RD619 et voie de desserte en vue d'organiser et sécuriser la sortie sur la RD en agglomération	COMMUNE	AC23p, AC24p, AC30p, AC31p, AC62p, AC63p, AD67p	2810
30-ER-04	Voies et ouvrages publics	Aménagement d'une liaison piétonne entre la Plaine Saint-Martin et le Centre-Ville en vue de favoriser les déplacements doux entre le centre-ville et la plaine de loisirs et de jeux de la Plaine Saint-Martin	COMMUNE	AZ58p	160
30-ER-05	Voies et ouvrages publics	Création d'un accès à la future passerelle sur la Têt côté rive gauche, ouvrage destiné à sécuriser les déplacements doux piétons et vélos entre les quartiers rive droite et rive gauche	COMMUNE	AD17p	730
30-ER-06	Voies et ouvrages publics	Création d'un centre technique municipal	COMMUNE	AK28	7990
30-ER-07	Installations d'intérêt général	Création d'une aire d'accueil des Gens du Voyage	COMMUNE	AH30p	10000
30-ER-08	Voies et ouvrages publics	Création d'un bassin d'orage sur délaissé de la SNCF	COMMUNE	AT335p	9570

N°	TYPE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	REFERENCES CADASTRALES	SUPERFICIE (M²)
30-ER-09	Voies et ouvrages publics	Création d'une voie de desserte pour améliorer la desserte du PEM (largeur entre 9,5 et 10 m)	COMMUNE	BB196	710
30-ER-10	Installations d'intérêt général	Extension du camping	COMMUNE	AZ72	1369
30-ER-11	Voies et ouvrages publics	Réservation Plaine Saint-Martin pour extension des activités de la Plaine	COMMUNE	AZ79, AZ94, AZ104, AZ105, AZ106 et AZ107	26070
30-ER-12	Voies et ouvrages publics	Aménagement de la RN116 et voies de rétablissement	ETAT	AH175, AH176, AH220, AH256, AH300, AH302, AH309, AH310, AH311, AH313, AH314, AH315, AH316, AH318, AH322, AH328, AH371, AH372, AH384, AH385 AI42	33 999

■ Vinça

N°	TYPE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	REFERENCES CADASTRALES	SUPERFICIE (M²)
45-ER-01	Espaces verts Voies et ouvrages publics	Aménagement espace vert et aire de stationnement	Commune	AC209P	540
45-ER-02	Voies et ouvrages publics	Aménagement des abords des anciens remparts	Commune	AB14P, AB15P	119
45-ER-03	Voies et ouvrages publics	Installation sportive, équipement public	Commune	AE76	7 869
45-ER-04	Voies et ouvrages publics	Aménagement d'une liaison route et réseaux + piste cyclable entre la route de Joch et le chemin de Sahorle	Commune	AH99	926
45-ER-05	Voies et ouvrages publics	Aménagement d'une aire de stationnement pour le centre ancien	Commune	AA61	500
45-ER-06	Espaces verts Voies et ouvrages publics	Aménagement de jardins familiaux ou ouvriers + stationnement	Commune	AA39, AA41, AA83, AA216, AA217, AA218	15 328
45-ER-07	Voies et ouvrages publics	Aménagement de voirie du carrefour de la Croix et stationnement	Commune	AB347, AB349	112
45-ER-08	Voies et ouvrages publics	Aménagement et mise en valeur du lavoir de Sahorle	Commune	AK21, AK22	1 971
45-ER-09	Voies et ouvrages publics	Aménagement de la RN116 et voies de rétablissement	ETAT	AA1, AA35, AA43, AA207 C591, C594, C599, C603, C612, C613, C614, C618, C620, C623, C627, C627, C631, C633, C638, C639 A150, A152, A154, A646, A706, A707, A728, A731, A734, A736, A739, A741, A748, A751, A754, A756,	169 250

5. Les changements apportés aux annexes

Les annexes du PLUi valant SCoT Conflent Canigó, et plus précisément la pièce **5.2 « Liste des annexes »**, sont mises à jour via la présente procédure.

Cela résulte de la publication de deux nouveaux arrêtés préfectoraux qui concernent les communes de Finestret, Joch, Rigarda et Vinça. Sont ainsi ajoutés les éléments suivants :

NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE QUI PERMET D'INSTITUER LA SERVITUDE	DETAIL DE LA SERVITUDE	ACTE INSTITUANT LA SERVITUDE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales	<i>Article L1321-2 du Code de la Santé Publique (modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 164)</i>	Drain de « la Lentilla »	DUP du 17/06/2022	<i>Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de la santé Direction, pôle offre de soins et autonomie et service santé publique 53 avenue Jean Giraudoux 66100 Perpignan</i>
		Puits « Serrat del Mouli »	DUP du 17/06/2022	

D. ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela a été indiqué précédemment (A.3 *Evaluation environnementale et présente modification du PLU*), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L.104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, une **demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale** tend à apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale est requise.

Toutefois, eu égard au contexte dans lequel s'inscrivent les évolutions envisagées, elles ne semblent pas nécessiter la réalisation d'une évaluation environnementale.

Rappelons en effet :

- La récente approbation du document d'urbanisme (13 mars 2021) comprenant une Evaluation Environnementale ;
- La nature des évolutions envisagées : **ouverture à l'urbanisation*** d'une zone très réduite (superficie et nombre de logements) créée depuis moins de 6ans, et encadrement associé (OAP), évolutions / ajustements réglementaires concernant principalement l'encadrement des zones urbanisées et à urbaniser, corrections d'erreurs matérielles,...

→ **La MRAe s'est prononcée quant à une dispense d'évaluation environnementale** (décision du 28 septembre 2022).

** A l'instar des autres secteurs de développement, la zone 4AU2 « Chemin de Carmajou » (CAMPÔME) a fait l'objet, lors de l'élaboration du document d'urbanisme, d'une analyse croisant plusieurs indicateurs (risque, agricole, environnement, paysage et patrimoine, réseaux,...) et mettant en exergue l'occupation des sols et les enjeux environnementaux en présence. Ces éléments sont repris dans le cadre de la présente procédure de modification n°1.*

E. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

Le tableau ci-après récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLUi valant SCoT.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	PLUi valant SCoT Conflent Canigó
	Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)	/
	Plan de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat (PLH)	/
	Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	/
Présence d'un SCoT (L131-1), compatibilité du SCoT et donc du PLU avec :	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Loi Montagne / 38 communes
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)	SRADDET de la région Occitanie approuvé le 14 septembre 2022
	Chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR)	Charte du PNR des Pyrénées Catalanes (approuvée le 5 mars 2004 et renouvelée le 21 août 2014) / 28 communes
	Chartes des Parcs Nationaux	/
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 18 mars 2022
	Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	SAGE du Bassin versant de l'Agly / 1 commune (Trévilach)
	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), et avec les	PGRI 2022-2027 Rhône Méditerranée + Stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI) approuvée le 7 octobre 2014

	orientations fondamentales et les dispositions de ces plans	
Présence d'un SCoT (L131-1), compatibilité du SCoT et donc du PLU avec :	Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	/
	Schéma régional des carrières	Schéma régional des carrières en cours d'élaboration
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	/
	Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	SRCE Languedoc-Roussillon (2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
Présence d'un SCoT (L131-2), prise en compte par le SCoT et donc par le PLU :	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)	SRADDET de la région Occitanie approuvé le 14 septembre 2022
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	/

Lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT, la Communauté de communes Conflent Canigó a analysé la relation / le rapport entre son projet et les documents d'ordre supérieur.

La spécificité du PLUi valant SCoT implique que la hiérarchie des normes soit appréciée tant du point de vue du PLUi que de celui du SCoT.

Précisons que depuis l'approbation du document d'urbanisme intercommunal, certains documents cadres ont évolué / sont devenus opposables. La présente procédure de modification n°1 n'a pas pour objet d'apprécier la relation de l'ensemble du PLUi valant SCoT avec ces documents, mais s'intéresse au rapport ciblé entre les changements apportés et les documents d'ordre supérieur.

Aussi, le présent dossier s'attache à démontrer la compatibilité / prise en compte des évolutions portées dans le cadre de la modification n°1 du PLUi valant SCoT avec l'ensemble des documents cités dans le tableau ci-dessus.

1. Compatibilité des changements apportés avec les dispositions de la loi Montagne

La majorité des communes du territoire (36 communes sur les 45 que compte le territoire communautaire) est concernée par la **loi Montagne**.

Cette dernière s'est donc imposée à l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal et a chapoté l'ensemble des paramètres abordés. Afin de renforcer la dynamique intercommunale engagée, les principes issus de la loi Montagne ont même parfois pu être étendus à l'ensemble du territoire (Cf. *logique d'identification du périmètre de la zone agricole, ou encore la limitation de la consommation d'espace par exemples*).

L'analyse des articles du Code de l'urbanisme (L122-1 et s.) structurant la loi Montagne, permet d'en dégager la grande ligne directrice, à savoir **la protection de l'espace montagnard et de ses spécificités via un encadrement de l'utilisation qui en est faite**.

Le PADD du PLUi valant SCoT Conflent Canigó s'inscrit dans cet esprit global qui a guidé son élaboration. Il respecte ainsi les principes de la loi Montagne, et notamment le principe de continuité, la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation, la préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques et l'encadrement du développement touristique.

Il a été démontré précédemment (B.3 *Lien entre PADD et changements apportés au PLU*) que les différents changements apportés via la modification n°1 du PLUi valant SCoT Conflent Canigó s'inscrivent dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD et sa déclinaison réglementaire, ou ne sont pas de nature à les remettre en question.

Les éléments modifiés respectant les orientations du PADD (et sa déclinaison réglementaire), lui-même compatible avec les dispositions de la loi Montagne, il en résulte que la modification n°1 s'inscrit également dans le cadre de cette loi.

De manière plus précise :

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU2 « Chemin de Carmajou » sur la commune de Campôme** constitue la déclinaison opérationnelle du développement progressif impulsé par le PADD, puis traduit réglementairement dans le respect des dispositions de la loi Montagne.

Ce secteur modeste (3 à 4 logements / 0.39ha) est déjà intégré aux zones « à urbaniser » du document d'urbanisme. L'impact d'une très faible partie de la zone agricole présentant un potentiel moyen à fort est justifié par un contexte spécifique marqué notamment par la reconnaissance d'un unique secteur de développement sur la commune participant à la préservation de la ceinture verte autour du centre ancien, au renforcement de la proximité avec la centralité et la réalisation d'une urbanisation dans le respect des principes de la loi Montagne.

Notons en ce sens que le secteur de développement :

- Se situe en **continuité de l'urbanisation existante**
 - Ne porte pas atteinte par sa nature (superficie, caractéristiques et contexte) aux **terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, identifiées et préservées à l'échelle du PLUi valant SCoT**
 - Présente un encadrement (Cf. C.2 *Les changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation*) comportant des dispositions propres à **préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard** via notamment la prise en compte de la pente et l'optimisation des zones de replat associées à d'anciennes terrasses agricoles permettant :
 - L'intégration stricte des volumes bâtis au sein des terrasses agricoles sans adaptation des niveaux ;
 - La limitation des hauteurs des constructions ;
 - La préservation de la végétation existante ;
 - L'appui sur le chemin existant pour desservir les constructions.
- Les évolutions relatives aux **emplacements réservés** concernent la création de stationnement au sein du tissu urbanisé (réduction de l'emprise d'un ER sur la commune de Los Masos et mise en place d'un ER sur la commune d'Olette), et l'aménagement d'un espace public de type parc ou jardin sur un espace agricole à Olette.
- Le premier cas à Los Masos concerne un espace déjà urbanisé et n'est pas de nature à porter atteinte aux dispositions de la loi Montagne. Les second et le troisième touchent un espace agricole enclavé entre l'urbanisation existante (2UA) et l'emprise d'un autre ER (28-ER-03 : Création de places de stationnement à Evol).
- Sa situation (continuité de l'urbanisation, relation de dépendance avec le bâti voisin, présence d'un autre ER, superficie très réduite : 91m²,...) et sa destination (28-ER-05 : Aménagement d'un espace public de type parc ou jardin) en font un projet ne portant pas atteinte aux terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, ainsi qu'à la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- Le **secteur de développement « Saint Vincent Nord » sur la commune de Ria-Sirach**, concerné par la mise en place d'une OAP, est intégré à la zone urbanisée du PLUi valant SCoT (1UD). Son encadrement réglementaire n'est pas de nature à s'opposer à la loi Montagne. Il convient toutefois de préciser que l'OAP créée s'attache à assurer l'insertion de la zone dans le site et à préserver les vues. La dimension patrimoniale est au cœur des principes d'aménagement.
- Les **autres évolutions** (OAP, règlement et annexes) viennent simplement ajuster / préciser l'encadrement existant (principes d'aménagement, implantation des bâtiments et aspect extérieur,...), et/ou clarifier / mettre à jour certaines notions / données (lexique, SUP,...). Elles ne sont donc pas de nature à porter atteinte aux dispositions de la loi Montagne.

2. Compatibilité des changements apportés avec le SRADDET Occitanie

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite loi « MAPTAM » ainsi que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NOTRe » ont redessiné en profondeur les contours d'une nouvelle organisation territoriale de la France basée sur des régions de taille européenne et des métropoles fortes au statut revisité. Si cette recomposition élargit les périmètres des Régions, elle les consacre dans le même temps comme l'échelon responsable du développement économique et de l'aménagement du territoire. Pour chacun de ces deux domaines, la loi NOTRe dote chaque Région d'un document structurant : le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le **SRADDET de la Région Occitanie** a été approuvé le 14 septembre 2022.

Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de deux caps stratégiques pour le devenir du territoire :

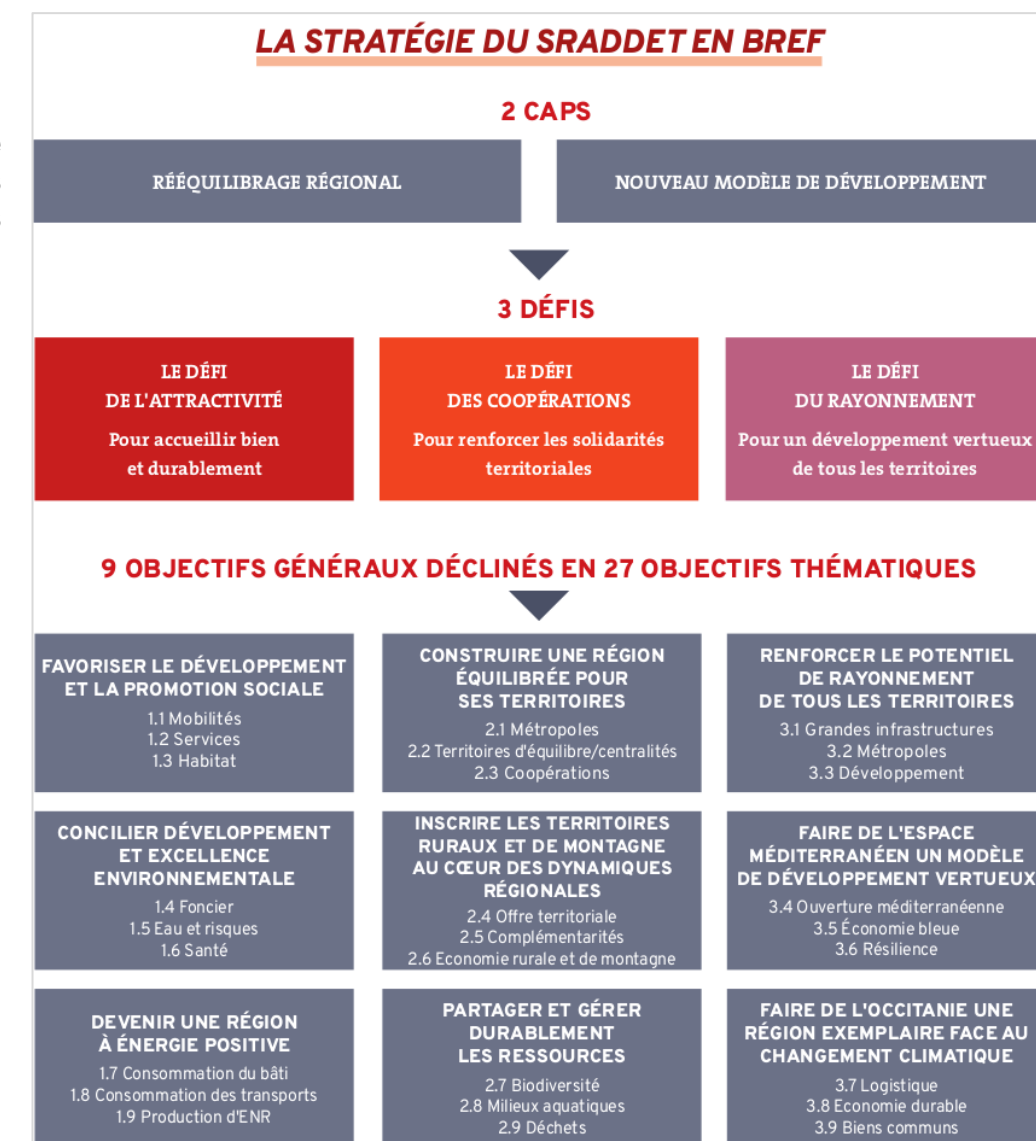
- **Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :**

Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de **limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains** et d'autre part de **valoriser le potentiel de développement de tous les territoires**, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce **rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités**.

- **Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :**

L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient. C'est pourquoi le **SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques**.

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands caps régionaux et trois défis.



Le SRADDET a donc un volet prescriptif composé des règles suivantes :



Bien que le SRADDET Occitanie était en cours d'élaboration lors des études du PLUi valant SCoT Conflent Canigó, ce dernier a anticipé son opposabilité en étant d'ores et déjà compatible avec l'esprit du SRADDET à venir.

Ainsi, le projet porté dans le cadre du PLUi valant SCoT tend à :

- Optimiser l'exploitation des ressources naturelles du territoire ;
- Accompagner l'adaptation de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire ;
- Prévoir un développement dans le respect du socle naturel, agricole et paysager du territoire (préservation des ressources, gestion des risques, prise en compte des effets du changement climatique, limitation de l'exposition aux nuisances,...) ;
- Concourir à la revitalisation des zones urbaines et villageoises (optimisation du potentiel urbain et villageois constitué, limitation de l'étalement urbain, maîtrise des extensions, modération de la consommation d'espace) ;
- Affirmer la solidarité territoriale à travers l'efficacité d'une stratégie d'équipements (adapter les équipements aux besoins des habitants, favoriser le déploiement de l'aménagement numérique,...) ;
- Mettre en place un système de déplacements favorisant un fonctionnement en réseau (favoriser l'accessibilité, développer un urbanisme des courtes distances, améliorer les conditions d'utilisation des modes doux,...).

Comme évoqué précédemment (*B.3 Lien entre PADD et changements apportés au PLU*), les évolutions portées par la modification n°1 du PLUi valant SCoT Conflent Canigó s'inscrivent dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD et sa déclinaison réglementaire, ou ne sont pas de nature à les remettre en question.

Les éléments modifiés respectant les orientations du PADD (et sa déclinaison réglementaire), lui-même compatible avec les objectifs du SRADDET, il en résulte que la modification n°1 s'inscrit également dans le cadre de ce document.

De manière plus précise :

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Chemin de Carmajou »** et l'encadrement réglementaire associé contribuent à satisfaire plusieurs des objectifs fixés dans le SRADDET, en s'inscrivant dans une dynamique intégrant : sobriété foncière (superficie aménageable très réduite), qualité urbaine (intégration des volumes bâtis, limitation de la hauteur des constructions, encadrement de l'aspect des constructions,...), respect / préservation des espaces agricoles et des continuités écologiques (superficie aménageable très réduite, stratégie intercommunale, préservation de la végétation existante / ripisylve,...), démarche Eviter-Réduire-Compenser (stratégie intercommunale), risques et ressource en eau (principes communs à l'ensemble des secteurs / OAP, stratégie intercommunale,...),...
- **La réalisation d'une OAP sur la commune de Ria-Sirach en zone urbaine** vient servir quant à elle les objectifs de sobriété foncière (secteur intégré à la zone urbaine constituée), de qualité urbaine (dimension patrimoniale, conservation de la topographie naturelle du site / des murets de pierre existants / des principaux linéaires végétaux,...), de mobilité (organisation desserte interne avec espace de retournement et cheminement doux,...),...
- Les évolutions touchant aux **Emplacements Réservés** assurent un rôle concernant la mobilité (accompagner les alternatives à l'usage individuel de la voiture, besoins de stationnement,...) et la qualité urbaine (nature en ville / espaces verts,...).
- Les **autres évolutions** (règlement et annexes) viennent simplement ajuster et préciser l'encadrement existant (principes d'aménagement, implantation des bâtiments et aspect extérieur,...), et/ou clarifier et mettre à jour certaines notions ou données (lexique, SUP,...). Elles ne sont donc pas de nature à porter atteinte aux objectifs du SRADDET Occitanie.

3. Compatibilité des changements apportés avec la Charte du PNR des Pyrénées Catalanes

La compatibilité du PLUi valant SCoT Conflent Canigó avec la charte du PNR des Pyrénées Catalanes a été appréciée lors de l'élaboration du document d'urbanisme opposable.

Elle ressort à travers notamment :

- La maîtrise de l'urbanisation (localisation du développement, forme urbaine et densité, temporalité de l'urbanisation, suivi du document d'urbanisme, type d'urbanisation / destinations)
- L'énergie / L'innovation (qualité / innovation environnementale et architecturale, écoconstruction / amélioration énergétique, ENR ou énergies renouvelables)
- La mobilité (modes doux, patrimoine exceptionnel, multimodal / transports en commun)
- Le logement (typologie des constructions, réhabilitation / mutabilité)
- Les activités touristiques (abords des points d'attraction / fréquentation, localisation projets touristiques, patrimoine Vauban)
- Ecologie et paysage urbain (entrée de ville, préservation du patrimoine paysager et du patrimoine bâti, transition espace bâti / espace agri-naturel, TVB ou trame verte et bleue, traitement des espaces publics, intégration des ZAE ou zones d'activités économiques)
- Grand paysage (constructibilité de la zone agricole / naturelle, points de vue, points noirs)
- Espace naturel et agricole

Les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLUi valant SCoT s'inscrivent dans le respect de la stratégie transversale mise en place à l'échelle intercommunale et ne remettent pas en cause ses principes fondateurs compatibles avec la charte du PNR des Pyrénées Catalanes.

Notons, que :

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Chemin de Carmajou »** sur la commune de Campôme et son encadrement, ainsi que la **mise en place d'une OAP sur la commune de Ria-Sirach**, respectent notamment les objectifs liés à la maîtrise de l'urbanisation (localisation du développement, forme urbaine et densité, temporalité de l'urbanisation,...), au paysage urbain (préservation du patrimoine paysager et du patrimoine bâti, transition espace bâti / espace agri-naturel, TVB, espaces publics / traitement,...) et au grand paysage (points de vue,...).
- Les évolutions touchant aux **Emplacements Réservés** assurent un rôle concernant notamment la mobilité (modes doux, besoins de stationnement,...) et le paysage urbain (espaces publics,...).
- Les **autres évolutions** (règlement et annexes) viennent simplement ajuster / préciser l'encadrement existant (principes d'aménagement, implantation des bâtiments et aspect extérieur,...), et/ou clarifier / mettre à jour certaines notions / données (lexique, SUP,...). Elles ne sont donc pas de nature à porter atteinte aux dispositions de la Charte du PNR des Pyrénées Catalanes.

4. Compatibilité des changements apportés avec le SDAGE Rhône-Méditerranée

Les SDAGE fixent pour chaque bassin versant les orientations fondamentales d'une **gestion équilibrée de la ressource en eau**. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le territoire de la Communauté de communes Conflent-Canigó est concerné par le SDAGE « Rhône-Méditerranée ». Le PLUi valant SCoT est compatible avec les orientations et dispositions du SDAGE qui est entré en vigueur le 21 décembre 2015, pour la période 2016-2021.

A noter que depuis l'approbation du PLUi valant SCoT, une nouvelle version du **SDAGE** est entrée en vigueur (le 18 mars 2022) pour la période **2022-2027**.

Il traduit concrètement la Directive Cadre sur l'Eau. Il détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique, etc.) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, etc.).

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE 2022 en vigueur sont les suivantes :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE incite à l'amélioration de la gestion et de la prévention des risques de toute nature (pollution accidentelle, inondation, etc.) en investissant dans la connaissance et le suivi et en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations à risque.

L'encadrement apporté par la modification n°1 du PLUi valant SCoT Conflent Canigó (hors ajustements / précisions et/ou clarifications et mises à jours), et plus largement celui du document d'urbanisme, intègre la gestion et la prévention des risques et est compatible avec les orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Notons en ce sens, la préservation de la végétation existante matérialisant l'emprise de la ripisylve d'un petit affluent de la Castellane marquant les limites de son lit majeur identifié comme zone à risque d'inondation au sein de l'AZI ou Atlas des Zones Inondables (OAP Campôme), la sécurisation des sites et la prévention des risques via des aménagements adaptés (OAP),...

5. Compatibilité des changements apportés avec le SAGE du bassin versant de l'Agly

Le SAGE du Bassin versant de l'Agly est en cours d'élaboration. Seule la commune de Trévillach est concernée à l'échelle du territoire Conflent Canigó.

Les évolutions apportées dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 étant limitées et ne concernant pas spécifiquement la commune de Trévillach, elles ne sont pas de nature à être incompatibles avec le SAGE du Bassin versant de l'Agly.

6. Compatibilité des changements apportés avec le PGRI Rhône-Méditerranée

Le PLUi valant SCoT Conflent Canigó est compatible avec les dispositions du PGRI Rhône-Méditerranée 2016-2021.

A noter que depuis l'approbation du document d'urbanisme, une nouvelle version du **PGRi** est entrée en vigueur pour la période **2022-2027**, avec pour objectifs de :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation :
 - Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire
 - Réduire la vulnérabilité des territoires
 - Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations
- Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
 - Agir sur les capacités d'écoulement
 - Prendre en compte les risques torrentiels
 - Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
 - Assurer la performance des systèmes de protection
- Améliorer la résilience des territoires exposés
 - Agir sur la surveillance et la prévision
 - Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations
 - Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information
- Organiser les acteurs et les compétences
 - Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques
 - Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
 - Développer la connaissance sur les risques d'inondation
 - Améliorer le partage de la connaissance

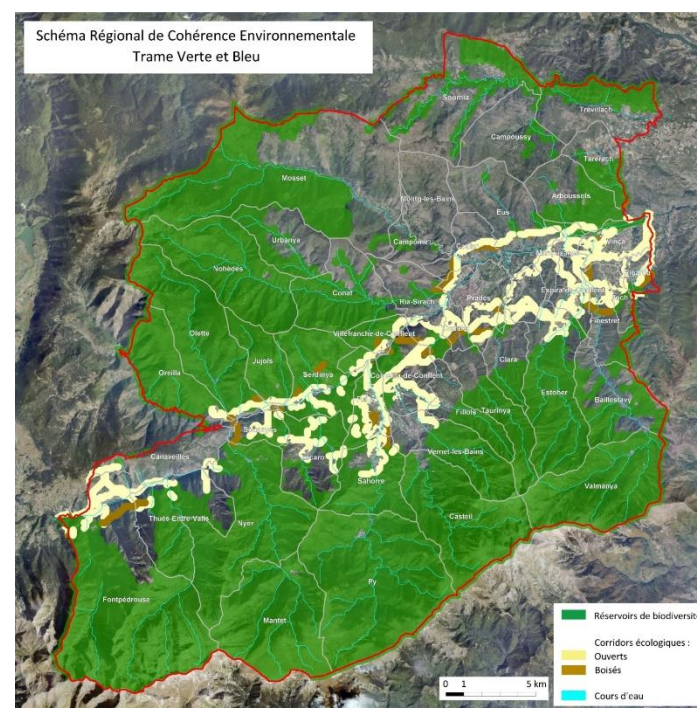
L'encadrement apporté par la modification n°1 du PLUi valant SCoT Conflent Canigó (hors ajustements / précisions et/ou clarifications / mises à jours), et plus largement celui du document d'urbanisme, intègre les objectifs du PGRI.

Notons en ce sens, la préservation de la végétation existante matérialisant l'emprise de la ripisylve d'un petit affluent de la Castellane marquant les limites de son lit majeur identifié comme zone à risque d'inondation au sein de l'AZI ou Atlas des Zones Inondables (OAP Campôme), la sécurisation des sites et la prévention des risques via des aménagements adaptés (OAP),...

7. Compatibilité des changements apportés avec le SRCE Languedoc Roussillon

Le PLUi Conflent-Canigó assure la fonctionnalité écologique des réservoirs de biodiversité et des corridors du territoire.

Il prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et assure la connexion entre les grands réservoirs par les principales structures paysagères qui composent les vallées : les cours d'eau et leurs ripisylves ainsi que le bocage. La définition de vaste espace agricole non constructible assure le maintien des continuités et la préservation des espaces à enjeu écologique.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue Régionale

La plupart des évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi valant SCoT ne sont pas de nature à porter atteinte aux éléments du SRCE (ajustement / précision de l'encadrement existant principalement en zones urbaines et à urbaniser, clarifications / mises à jour de notions / données,...), **tandis que certaines œuvrent à la fonctionnalité écologique du territoire** : préservation de la végétation existante matérialisant l'emprise de la ripisylve d'un petit affluent de la Castellane marquant les limites de son lit majeur identifié comme zone à risque d'inondation au sein de l'AZI (OAP Campôme), préservation des murets de pierre existants et des principaux linéaires végétaux (OAP Ria-Sirach),...

PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

1.G

RAPPORT DE PRESENTATION

Cahier G / Additif Modification n°1

ANNEXE 1 – REGLEMENT 1/ Pôle structurant

ELABORATION - Approbation du 13/03/2021
MODIFICATION 1 - Approbation du 13/04/2023

POLE STRUCTURANT

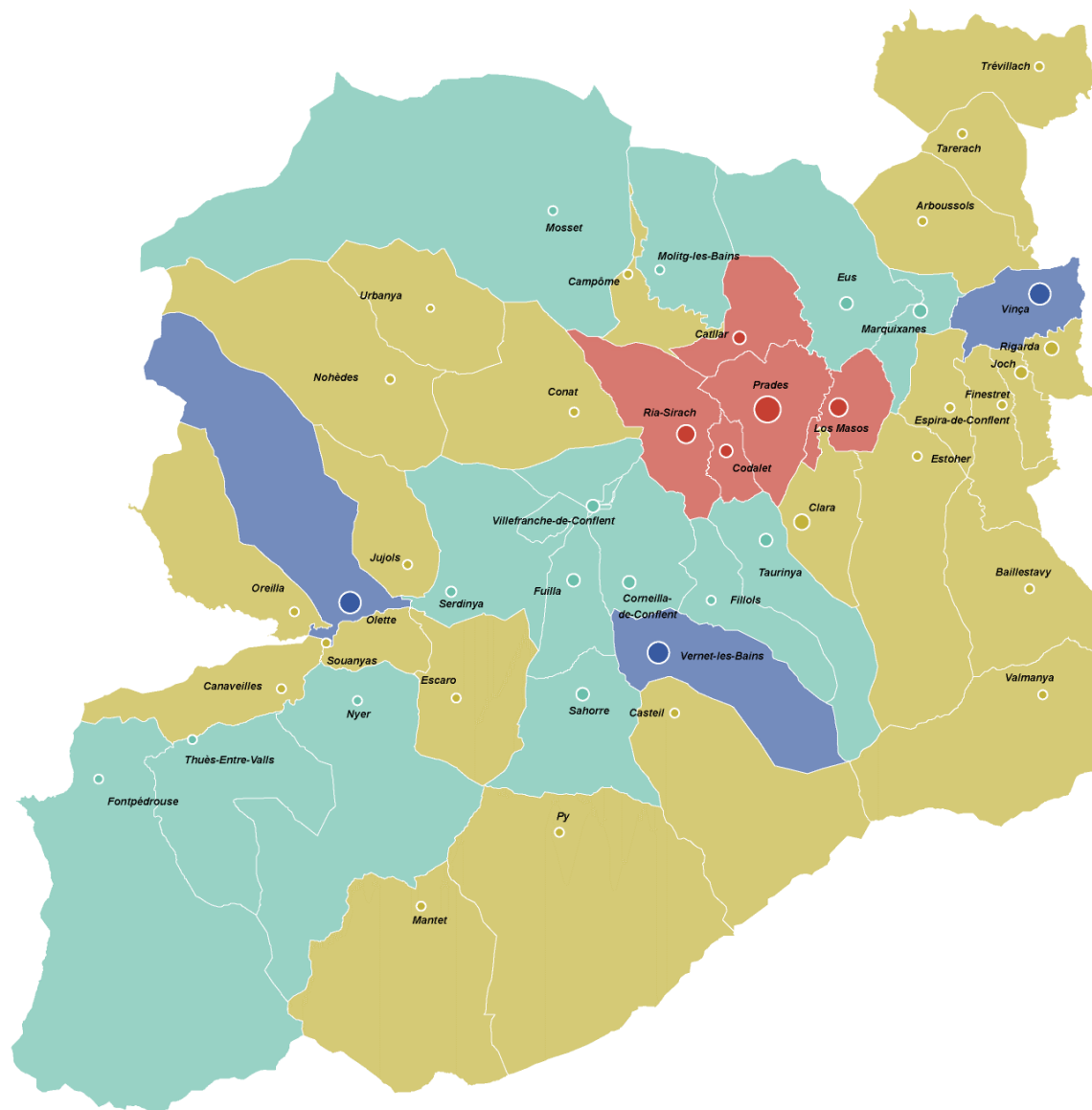
Prades

Catllar

Codalet

Los Masos

Ria Sirach



SOMMAIRE

#DISPOSITIONS GENERALES.....	6
ZONES URBAINES.....	15
Zone 1UA	17
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	18
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	47
Zone 1UB	50
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	51
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	56
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	79
Zone 1UC	82
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	83
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	88
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	108
Zone 1UD	111
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	112
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	116
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	134
Zone UE.....	138
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	139
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	145
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	165

Zone Uep.....	168
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	169
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	173
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	190
Zone Ut.....	193
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	194
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	198
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	218
ZONES A URBANISER	221
Zone 1AU1	222
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	223
Ch.II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	230
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	267
Zone 1AU2	271
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	272
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	275
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	283
Zone 1AU3	286
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	287
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	290
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	299
ZONES AGRICOLES.....	302
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	303

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	310
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	331
ZONES NATURELLES	334
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	335
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	343
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX	363

#DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 ainsi que R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó Afin faciliter la lecture du document, il est divisé en 4 livres correspondant aux différents niveaux de l'armature territoriale : pôle structurant, pôles relais, pôles de proximité et maillage rural.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

	Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.
Articles restants applicables au PLUi :	Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 restent notamment applicables.
Sécurité et salubrité	Art R 111-2 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
Vestiges archéologiques	Art R 111-4 ; Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
Environnement	Art R 111-26 ; Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
Paysages	Art R 111-27 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
Autres articles code de l'urbanisme et autres législations :	Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
Loi Montagne	La majeure partie des communes de la Communauté de Communes Conflent Canigó est concernée par les dispositions par la Loi Montagne. Seules les communes de Codalet, Prades, Los Masos, Marquixanes, Espira de Conflent, Finestret, Joch, Vinça et Rigarda ne sont pas concernées. Sur les communes où il est fait application de la loi Montagne, les constructions ne sont admises qu'en continuité de l'urbanisation existante dans les conditions prévues par L122-5 et suivant du Code de l'Urbanisme sauf exceptions spécifiées aux articles L122-3 et L122-7.
Patrimoine / Archéologie	Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 et notamment R523-4 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
Défrichements	Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, l'attestation de dossier complet de la demande de défrichement est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.
Obligations de débroussaillage	Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » (articles L.134.6 du Code forestier).
Règlement Sanitaire Départemental	Le règlement sanitaire départemental s'applique sur le territoire du PLUi. Il est disponible sur le site internet du Conseil Départemental 66.
Gestion des eaux pluviales	Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux eaux pluviales s'appliquent à tout aménagement et notamment les articles R214-1 et suivant du Code de l'Environnement.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
Servitudes d'utilités publiques :	S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme. Une liste des servitudes s'imposant à chaque commune est annexée au PLUi.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
Les zones urbaines	Le règlement distingue des zones urbaines spécifiques aux différents niveaux de l'armature territoriale (Pôle structurant, Pôles relais, Villages de proximité, Maillage rural) et des zones urbaines communes à l'ensemble du territoire. Elles sont détaillées dans les tableaux ci-après.
Les zones à urbaniser	Les zones AU1 : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ces zones peuvent comprendre plusieurs sous zones : - AU1E destinée à accueillir des activités économiques. - AU1ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics Les zones AU2 : Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement. Ces zones peuvent comprendre plusieurs sous zones : - AU2E destinée à accueillir des activités économiques. - AU2ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics - AU2t destinée à accueillir des constructions à vocation touristique ou de loisirs Les zones AU3 : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 7 ans à compter de la date d'approbation.

Les zones agricoles	La zone agricole comprend 6 sous-zones : A0 : Correspondant aux « cœurs de village » et lieux d'intérêt patrimonial A1 : Espaces agricoles situés sur les communes non couvertes par la loi Montagne et espaces agricoles correspondant aux fonds de vallée et espaces mécanisables sur les communes couvertes par la loi Montagne A2 : Espaces agricoles pastoraux et forestiers montagnards (estives, élevage...) A3 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique A4 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique et présentant des enjeux environnementaux spécifiques A5 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique ou non et présentant des enjeux paysagers et espaces de type jardins familiaux/partagés ou la constructibilité est très limitée
Les zones naturelles ou forestières	La zone naturelle comprend 9 sous zones : N0 : correspondant aux « cœurs de village » ou autres lieux d'intérêt patrimonial N1 : Espaces naturels sans spécificités N2 : Espaces naturels « carrières » : Carrière d'Evol N3 : Espaces naturels présentant des enjeux paysagers ou environnementaux spécifiques N4 : Espaces naturels dégradés : espace situé à cheval sur les communes de Souanyas, Escaro et Nyer N5 : Espaces naturels à vocation touristique ou de loisirs (campings, thermes...) N6 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de Casteil N7 : Zones d'approches et aires d'influence de la cité de Villefranche de Conflent N8 : Activité de débit et de stockage de bois sur la commune d'Espira de Conflent

ZONES URBAINES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE								
	Pôle structurant		Pôles relais		Villages de proximité		Maillage rural	
Type zone	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales
UA	1UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+3 avec combles	2UA	Centralités originelle pré- années 60 / R+3 avec combles	3UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles	4UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles
	1UA1c	Implantation commerciale favorisée			3UA1c	Implantation commerciale favorisée		
	1UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles	2UAc	Implantation commerciale favorisée	3UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+1 avec combles	4UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+1 avec combles
	1UA2c	Implantation commerciale favorisée						
UB	1UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec mitoyenneté dominante	2UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas présentant une typologie architecturale spécifique	3UB	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.	4UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas
	1UB1c	Implantation commerciale favorisée						
	1UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre	2UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec une mitoyenneté dominante			4UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre
	1UB2c	Implantation commerciale favorisée	2UB2c	Implantation commerciale favorisée				
UC	1UC	Habitat collectif	2UC	Habitat collectif	3UC1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.		
					3UC2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre		

ZONES URBAINES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE								
	Pôle structurant		Pôles relais		Villages de proximité		Maillage rural	
Type zone	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales
UD	1UD	Habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches	2UD1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.				
	1UDa	Assainissement autonome	2UD2	Tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches				
UV					3UV1	Cité intramuros		
					3UV2	Secteur gare		

ZONES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS						
Zones	Sous zones	Caractéristiques principales	Pôle structurant	Pôles relais	Villages de proximité	Maillage rural
Ut	Ut	Secteurs à vocation touristique ou de loisirs	Prades Camping municipal de la Plaine Saint-Martin Hôtel-restaurant de la Plaine Saint-Martin Ria-Sirach Camping Bellevue	Vinça Camping municipal Les Escoumes Vernet-les-Bains Camping Bosc de Vernet Etablissement thermal Résidence de tourisme Les Balcons du Canigou	Molitg les Bains Camping municipal Le Cabanil Etablissement thermal Marquixanes Village Ecogîtes Corneilla de Conflent Camping Las Closes Camping Bosc de Vernet Fuilla Camping Le Rotja Sahorre Ancien camping Fontanelle	Casteil Camping Domaine Saint-Martin Valmanya Aire caravanes / camping-cars

ZONES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS						
Zones	Sous zones	Caractéristiques principales	Pôle structurant	Pôles relais	Villages de proximité	Maillage rural
Uep	Uep	Zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics	Prades Plaine Saint Martin Collège – Lycée Hôpital Gendarmerie Collège privé Hôtel de ville – Crèche Catllar Ateliers municipaux	Vinça Groupe scolaire Cimetière	Corneilla-de-Conflent Maison de retraite / Résidence seniors	Baillestavy Zone stade
	Uepc	Zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ou sont autorisées les activités commerciales liées aux équipements publics	Prades Pôle multimodal gare	Vinça Secteur Plan d'eau Olette Station service		
UE	UE	Zone urbaine économique	Prades Secteur ancienne usine + notaires Secteur « Point P » Secteur la Paysanne Secteur Alfred Sauvy Secteur CESR Secteur Salle de sport Ria Sirach Entrée de ville Ouest	Vinça Secteur ancienne cave Secteur ateliers relais Olette Entrée de ville Ouest	Marquixanes Entrée de ville Ouest Sahorre Musée de la Mine	Rigarda
	UEc	Zone urbaine économique ou est favorisée l'implantation de commerces	Prades Secteur Gibraltar Secteur Intermarché Codalet Secteur moyenne surface	Ria Sirach Secteur moyenne surface Vernet-les-Bains Secteur moyenne surface		

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :	Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
	Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi.
	Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151- 19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
	Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
	Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).
	Un figuré indiquant les limites de la bande d'inconstructibilité aux abords des routes classées à grande circulation et des déviation (articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme)
DEROGATIONS/ADAPTATIONS MINEURES	
S'appliquent les possibilités de dérogations ou d'adaptations mineures telles que définies aux articles L152-3 à L152-6.	
PERIMETRE DE PROTECTION D'UN EDIFICE CLASSE OU INSCRIT MONUMENT HISTORIQUE	
Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France	

NUANCIER FAÇADE							
Blanc cassé Référence NCS 10005-Y20R		Pierre Référence NCS 1005-Y10R		Jaune pâle Référence NCS 0907-Y10R		Grège Référence NCS 1505-Y60R	
Beige Référence NCS 1510-Y20R		Naturel Référence NCS 0502-Y50R		Sable d'Athènes Référence NCS 0907-Y30R		Beige rosé Référence NCS 1010-Y60R	
Terre feutrée Référence NCS 2010-Y		Sable jaune Référence NCS 1010-Y20R		Sable Référence NCS 0507-Y40R		Beige rosé pâle Référence NCS 1015-Y30R	
Terre d'argile Référence NCS 2010-Y20R		Beige orange Référence NCS 0505-Y50R		Terre de sable Référence NCS 1010-Y30R		Terre beige Référence NCS 1015-Y30R	
Blanc lumière Référence NCS 0804-Y30R		Sable clair Référence NCS 0507-Y40R		Sable orange Référence NCS 0907-Y50R			

ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones U, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines (U) du **PÔLE STRUCTURANT** sont divisées en sept zones distinctes :

- La zone **1UA** : Elle correspond aux centralités originelle pré- années 60

Cette zone comprend quatre sous zones :

- **1AU1** ou le bâti est majoritairement de hauteur R+3 avec combles
- **1UA2** ou le bâti est majoritairement de hauteur R+2 avec combles
- **1UA1c** et **1UA2c** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **1UB** : Elle correspond aux tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.

Cette zone comprend quatre sous zones :

- **1UB1** présentant un tissu urbain avec une mitoyenneté dominante
- **1UB2** présentant un tissu urbain plus lâche
- **1UB1c** et **1UB2c** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **1UC** : Elle correspond aux secteurs d'habitat collectif

Cette zone comprend une sous zone :

- **1UCc** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **1UD** : Elle correspond aux tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches.

Cette zone comprend une sous zone :

- **1UDa** correspondant à un secteur d'assainissement autonome

- La zone **UE** : Elle correspond aux secteurs économiques existants

Cette zone comprend une sous zone :

- **UEc** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **Uep** : Elle correspond aux zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics

Cette zone comprend une sous zone :

- **Uepc** ou sont autorisées sous condition les activités commerciales

- La zone **Ut** : Elle correspond aux secteurs à vocation touristique ou de loisirs

Zone 1UA

Caractéristiques principales :

1UA1 : Centralités originelle pré- années 60 / R+3 avec combles

1UA2 : Centralités originelle pré- années 60 / R+2 avec combles

1UA1c et **1UA2c** : sous zones où sont favorisées l'implantation commerciale

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

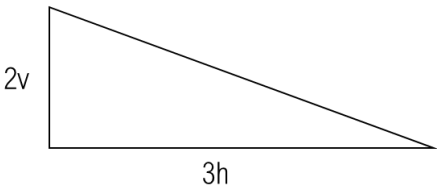
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1UA1 1UA1c 1UA2 1UA2c	Logement	Néant	Néant
1UA1 1UA1c 1UA2 1UA2c	Hébergement	Néant	Néant
1UA1 1UA1c 1UA2 1UA2c	Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1UA1c et 1UA2c : Néant 1UA1 et 1UA2 : Trois conditions cumulatives : 1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m², 2/ La création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements). Cette condition s'applique dès le 1^{er} mètre carré de surface de plancher à destination commerciale sur les communes de Los Masos, Codalet et Catllar. 3/ Les projets intégrant la création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doivent intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet. Cette condition s'applique dès le 1^{er} mètre carré de surface de plancher à destination commerciale sur les communes de Los Masos, Codalet et Catllar.	1UA1c : Dans les secteurs, voies, îlots repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, en tant que secteur où doit être développée la diversité commerciale, les changements de destination des locaux relevant de la destination « commerce et activité de service » vers un autre usage non commercial sont interdits. L'usage commercial étant défini comme tous les usages relevant des sous destinations de la destination « commerce et activités de services » autorisées dans la zone.

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1UA1 1UA1c 1UA2 1UA2c	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Cinéma	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
	Equipements sportifs	Néant	Néant
	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
	Bureau	Néant	Néant
	Centre de congrès et d'exposition	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
1UA1 1UA1c 1UA2 1UA2c	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.	
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1UA1 1UA1c 1UA2 1UA2c	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions :		
1UA1 1UA1c 1UA2 1UA2c	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
1UA1 1UA1c 1UA2 1UA2c	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
1UA1 1UA2	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur la totalité de leur façade. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Pour rappel : les saillies et débords sont soumis à accord du gestionnaire de la voirie. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments*, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a révélé la nécessité de préciser les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet ~~immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m.
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*
3.3.1	L'implantation ~~de la construction~~ sur ~~la~~ les limites séparatives* latérales est imposée. ~~excepté pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport à celle-ci.~~ Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle. Il est donc précisé que celle-ci s'applique aux constructions. L'encadrement des constructions de faible emprise est intégré aux cas particuliers.
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.3	Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine ~~un bâtiment~~ une construction ne respectant pas l'implantation sur la limite séparative latérale ou lorsque la parcelle voisine n'est pas bâtie, ~~le nouveau bâtiment~~ la nouvelle construction peut s'implanter à une distance minimale de 3.00m de la limite séparative. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit prévoit l'implantation des constructions sur les limites séparatives dans certaines zones notamment les zones UA. Il précise qu'une implantation différente peut être acceptée si un bâtiment voisin existant ne respecte pas cette implantation. La règle n'évoque pas le cas où la parcelle voisine est vide. Le règlement est donc précisé pour prendre en compte cette configuration.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Bâtiments existants
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

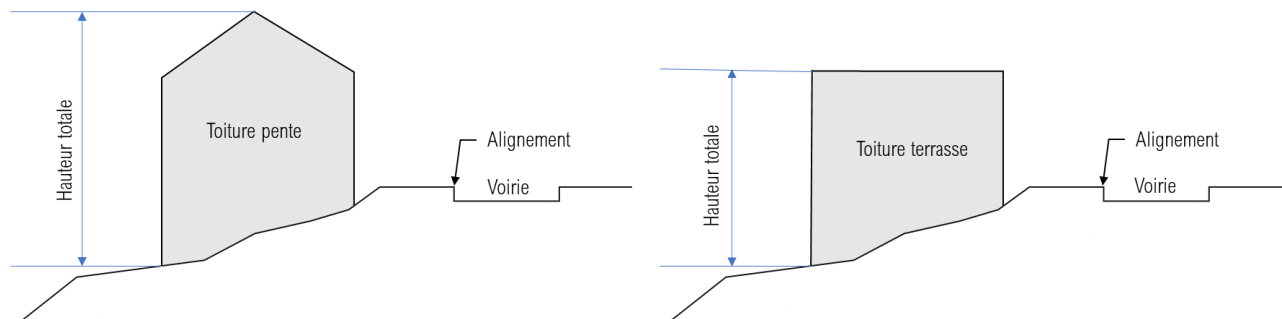
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
	Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions bâtiments ne sont pas accolées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le terme « construction » pouvait prêter à confusion, il est donc remplacé par le terme « Bâtiment ».
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures).

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Pour les communes de Ria Sirach et Catllar, la hauteur des faîtages des bâtiments doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées aux abords immédiats. En cas d'évolution d'un bâtiment existant, le maintien de la hauteur initiale du bâti est privilégié. Pour les autres communes : Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de : - 16.50 mètres en sous - zones 1UA1 et 1UA1c (maximum R+3 avec combles) - 13.50 mètres en sous - zones 1UA2 et 1UA2c (maximum R+2 avec combles)
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m. - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>

	Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont interdites. Les ouvertures en toiture pour la réalisation de terrasses (terrasses tropéziennes) sont néanmoins autorisées à condition que soient conservées les trois premières rangées de tuiles/ardoises/lloses à compter de l'égout du toit.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les ouvertures doivent être rectangulaires verticales. Lorsqu'elles ne constituent pas un accès au bâtiment : - leur taille la taille des ouvertures est décroissante sur la façade de bas en haut et en fonction des niveaux - la proportion largeur/hauteur hauteur/largeur peut aller de 1,5 à 3. Les ouvertures des constructions qui auraient été comblées peuvent conserver leurs dimensions d'origine ou reprendre les prescriptions de la règle générale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les communes couvertes par le PLUi présentant très régulièrement des reliefs importants, l'accès des constructions peut se faire aux étages. La règle actuelle encadrant la forme et taille des ouvertures et menuiseries ne permet pas cette possibilité d'accès. Le règlement est donc amendé pour prendre en compte cette spécificité. Par ailleurs, le rapport largeur/hauteur permettant d'encadrer les dimensions des ouvertures et menuiseries avait été inversé. L'erreur est rectifiée dans l'ensemble des règlements. Le règlement encadre également la possibilité de rouvrir des ouvertures ayant été comblées. Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille*, les baies à traverse et meneau* sont à conserver dans leurs dimensions originelles. Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>

	Le blanc est proscrit. Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.

4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>

Différents types de façades peuvent être rencontrés sur le bâti ancien :

- Moellons bruts
- Moellons rejointoyés plus ou moins grossièrement
- Moellons enduit à pierres vues
- Enduit à la chaux couvrant grossier et rugueux
- Enduit à la chaux taloché et teinté
- Enduit ciment gravé
- Maçonnerie mixte à cayrou
- Pierres de taille

Elles peuvent présenter des éléments décoratifs de type :

- Décors peints
- Fausses coupes de pierres
- Motifs végétaux en frise
- Faux marbre

Ces façades doivent être rénovées à l'identique.

Cas particulier : Si les façades existantes présentent des dégradations trop importantes pour être rénovées à l'identique, elles peuvent être traitées avec un enduit chaux taloché. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.

Pour les constructions nouvelles, les façades pourront utiliser les matériaux ci-dessus ou être réalisées à l'aide des matériaux suivants :

- Enduits gratté fin ou taloché
- Bardage bois teinte naturelle ou peint (intégralité du bâtiment interdite)
- Pierre maçonnée de manière traditionnelle

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La règle existante est peu adaptée aux nouvelles constructions. L'encadrement des façades de celle-ci est dès lors précisé lors de la modification n°1.

4.4.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. -
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>

- Hauteur maximale : 2.00m
- Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite **séparative**. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs en pierre existant doivent être reconstitués ou complétés.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille

- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. Les piliers des portails existants devront être conservés en l'état ou renouvelés à l'identique.
- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.
- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.5.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un mur plein, d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage simple ou d'une grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.6	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.
4.7	Eléments techniques
4.7.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

4.8	Cas particuliers
4.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.8.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m ² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	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. Tout projet sur une parcelle vierge de constructions à la date de la demande ~~Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra~~ présenter à minima 5% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 50m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 50 m² de pleine terre X coefficient 1 = 50m² de surface non imperméabilisée - 100 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 50 m² de surface non imperméabilisée - 30m² de pleine terre X coefficient 1 + 40m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 50m² de surface non imperméabilisée <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle pouvait prêter à confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La zone UA est dense et le maintien de cette densité est souhaitable du fait de la proximité des fonctions. Cette densité doit toutefois, lorsque cela est possible, prévoir des espaces de nature permettant l'amélioration du cadre de vie, la gestion des îlots de chaleur... Ainsi la règle précise que cette obligation de surfaces non imperméabilisée concerne uniquement les parcelles vierges de toute constructions à la date de la demande.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.3.2	<i>Jardins identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les jardins identifiés au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Seuls sont tolérés les abris de jardins de moins de 4.00m² de surface de plancher. Ceux-ci peuvent être en bois, naturel ou peint, ou encore respecter les dispositions du chapitre II.4 du présent règlement.
5.3.3	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.

5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur. Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.

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

	Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 1UB

Caractéristiques principales :

1UB1 : Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec mitoyenneté dominante

1UB2 : Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas

1UB1c et **1UB2c** : sous zones où est favorisée l'implantation commerciale

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

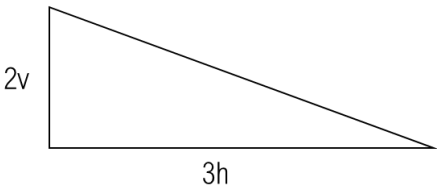
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1UB1 1UB2 1UB2c	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
1UB1 1UB2 1UB2c	Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1UB1c et 1UB2c : Néant 1UB1 et 1UB2 : Trois conditions cumulatives : 1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m², 2/ La création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements). Cette condition s'applique dès le 1^{er} mètre carré de surface de plancher à destination commerciale sur les communes de Los Masos, Codalet et Catllar. 3/ Les projets intégrant la création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doivent intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet. Cette condition s'applique dès le 1^{er} mètre carré de surface de plancher à destination commerciale sur les communes de Los Masos, Codalet et Catllar.	Néant

1UB1 1UB2 1UB2c	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
	Equipements sportifs	Néant	Néant
	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
	Bureau	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
1UB1 1UB2 1UB1c 1UB2c	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1UB1 1UB2 1UB1c 1UB2c	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

1UB1 1UB2 1UB1c 1UB2c	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
1UB1 1UB2 1UB1c 1UB2c	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
1UB1 1UB2	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a révélé la nécessité de préciser les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, En 1UB1 : les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à plus de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. En 1UB2 : les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.

3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~40m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ~~ou à défaut,~~ les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation

	d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. ~~Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u>

L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.

D'autre part, pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accolement partiel.

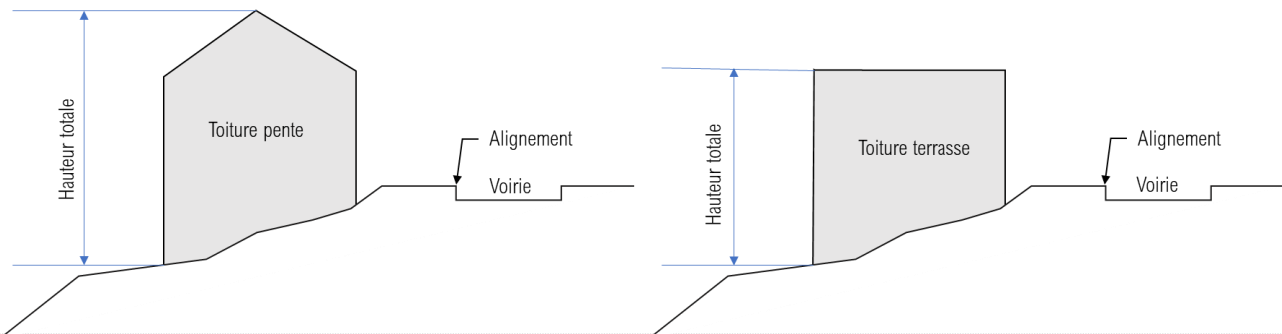
3.3.3	Dans les sous zones 1UB1 et 1UB1c : Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. ~~Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.~~ Lorsqu'un côté de la construction n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Dans la sous zone 1UB2 et 1UB2c : Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. ~~Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.~~ Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.

3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les ~~constructions~~ bâtiments ne sont pas accolées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le terme « construction » pouvait prêter à confusion, il est donc remplacé par le terme « Bâtiment ».
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1) A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1)

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
	Dans le cas où des constructions voisines présenteraient une hauteur supérieure à celle prévue par le présent règlement, la nouvelle construction ou le projet de rénovation pourra présenter une hauteur égale ou inférieure à celle de la construction existante de référence. Ce choix devra néanmoins être soigneusement justifié par une intégration paysagère du projet. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle de hauteur actuelle ne prend pas en compte certains cas spécifiques présents dans la zone 1UB1. La zone contient en effet quelques bâtiments R+4 sur certains ilots et il est pertinent de rendre possible de nouvelles constructions/projets de réhabilitation d'une hauteur proche de celle des constructions voisines lorsque celles-ci dépassent le R+1. Cette possibilité est néanmoins rendue possible à condition qu'elle facilite l'intégration paysagère du projet.

3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i>
	~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>

	Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont interdites. <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.4.2	Matériaux et couleurs Tuiles canal de couleur rouge <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions du 4.4.2 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.

4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques. Sur le bâti patrimonial, 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.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

4.7	Clôtures Pour rappel : l'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	- Hauteur maximale : 1.30m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs pleins sont également tolérés. Il est rappelé qu'ils doivent impérativement être enduits et traités de manière identique à la façade. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
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
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.10.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.10) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.3.2	<i>Jardins identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les jardins identifiés au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Seuls sont tolérés les abris de jardins de moins de 4.00m² de surface de plancher. Ceux-ci peuvent être en bois, naturel ou peint, ou encore respecter les dispositions du chapitre II.4 du présent règlement.
5.3.3	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.

5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers où s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.

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

	Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 1 place	1 par activité
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 1UC

Caractéristiques principales :

1UC : Habitat collectif

1UCc : sous zone où est favorisée l'implantation commerciale

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

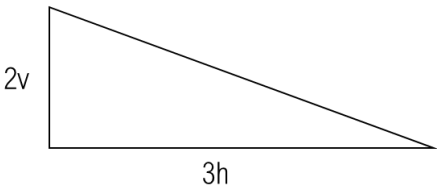
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1UC 1UCc	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Artisanat et commerce de détail	1UCc : Néant	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1UC : Trois conditions cumulatives : 1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m ² , 2/ La création de plus de 150m ² de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements). Cette condition s'applique dès le 1 ^{er} mètre carré de surface de plancher à destination commerciale sur les communes de Los Masos, Codalet et Catllar. 3/ Les projets intégrant la création de plus de 150m ² de surface de plancher à destination commerciale doivent intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet. Cette condition s'applique dès le 1 ^{er} mètre carré de surface de plancher à destination commerciale sur les communes de Los Masos, Codalet et Catllar.	
	Restauration	Néant	

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1UC 1UCc	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Cinéma	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
	Equipements sportifs	Néant	Néant
	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
	Bureau	Néant	Néant

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

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

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

1UC 1UCc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
1UC 1UCc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
1UC	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers

3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques. - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

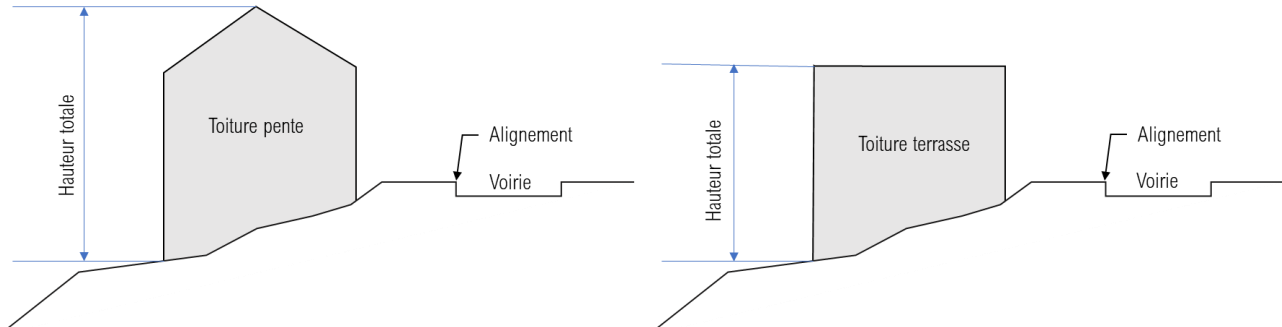
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m ² pour intégrer les car ports

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de 16.50 mètres (maximum R+3 avec combles)
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment

- 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

Lorsque les travaux ont pour objet la transformation d'un toit terrasse en toit 2 à 4 pans. La hauteur maximale des bâtiments peut être majorée de 2.50m

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.
	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m ² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum quatre pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Deux orientations de faîtage maximum sont autorisées. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.9) pour faciliter sa compréhension.
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge <i>Cas particuliers :</i> - Les toits terrasses existants pourront être transformés en toitures 2 à 4 pans.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>

Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)
Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.

Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché Bardages métalliques ou composites Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple, d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique). -
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u>.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.
5.3	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.3.2	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

	Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :

	- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.
6.10	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. Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Uniquement lorsque ces services ne sont pas ouverts exclusivement aux usagers de la construction : nombre de places à adapter à la nature de l'activités (employés et visiteurs) : minimum 3 places	
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Cinéma	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations) Cinéma	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 1UD

Caractéristiques principales :

1UD : Tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches

1UDa : Sous zone assainissement autonome

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

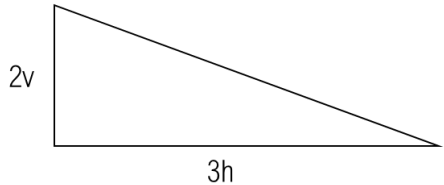
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1UD 1UDa	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
	Equipements sportifs	Néant	Néant
	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant

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

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

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

Sont soumis à conditions :		
1UD 1UDa	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
1UD 1UDa	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
1UD 1UDa	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ~~ou à défaut,~~ les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée.

	Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m ² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accollement partiel.
3.3.3	Si le bâtiment la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

	<u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également :

	- aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m ² pour intégrer les car ports

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtiage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1) A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1)
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8.

	- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum quatre pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Deux orientations de faîtage maximum sont autorisées. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions du 4.4.2 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleurs</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : 1.30m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique). -

4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.3.2	<i>Jardins identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les jardins identifiés au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Seuls sont tolérés les abris de jardins de moins de 4.00m² de surface de plancher. Ceux-ci peuvent être en bois, naturel ou peint, ou encore respecter les dispositions du chapitre II.4 du présent règlement.
5.3.3	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.

5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u>

	L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée

7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Dans toutes les sous zones exceptées dans la sous zone 1UDa : 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 la sous zone 1UDa : toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Dans toutes les sous zones : 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone UE

Caractéristiques principales :

UE : zone urbaine économique

UEc : zone urbaine économique où sont favorisées les implantations commerciales

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UE UEc	Artisanat et commerce de détail	UE : sous réserve de constituer une activité annexe à une activité principale de production au sein de la zone d'activité	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UEc : Néant	
UE UEc	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Commerce de gros		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Néant
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
UE UEc	Industrie	Néant	Néant
	Entrepôt	Néant	Néant
	Bureau	Néant	Néant

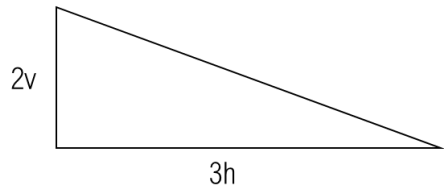
Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le règlement de la zone UEc n'autorise que les destinations « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » alors que l'esprit de la réglementation mise en oeuvre par le document était de pouvoir autoriser ces destinations en sus des destinations autorisées dans la zone UE mais uniquement dans certains secteurs. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger. La zone UEc doit pouvoir accueillir l'ensemble des destinations autorisées dans la zone UE ainsi que les deux destinations supplémentaires « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

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

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

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

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

UE UEc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UE UEc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi non compatibles avec la vocation de la zone	Elles sont autorisées à condition : - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
UE UEc	Annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - Qu'elles respectent les règles d'implantation imposées par la zone si elles présentent une emprise au sol supérieure à 15m² et/ou une hauteur supérieure à 3,50m ; - Qu'elles respectent une hauteur maximale de 3,50m si elles présentent une emprise au sol inférieur à 15m² ; - Que les piscines observent un recul minimal de 2.00m par rapport à l'ensemble des limites parcellaires. Les annexes de moins de 15m² d'emprise au sol, les terrasses de plain-pied peuvent déroger aux règles d'implantation et aux règles architecturales de la zone sous réserve qu'elles présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Les annexes ne bénéficiaient pas d'encadrement spécifique dans la zone UE. Les règles concernant ce type de construction sont donc ajoutées.
UE UEc	Equipements d'intérêt collectif et services publics ayant pour objet la production d'énergie renouvelables.	Les équipements d'intérêt collectif et services publics ayant pour objet la production d'énergie renouvelables peuvent être installés en toiture dans le respect des dispositions du § 4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » ou sur les aires de stationnement.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

3.1.5	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	~~L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Cette règle s'avère contreproductive à l'usage dans les zones d'activités économiques dont le bâti est particulièrement hétérogène. Elle est donc supprimée.
3.3.2 3.3.3	Si ~~le bâtiment~~ la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3 3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4 3.3.5	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>

	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	~~La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.~~ Néant

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

Les distances entre deux constructions ne présentent pas les mêmes enjeux dans la zone UE que dans les zones dédiées à l'habitat. La règle actuelle a tendance à bloquer la densification de la zone. Elle est donc supprimée.

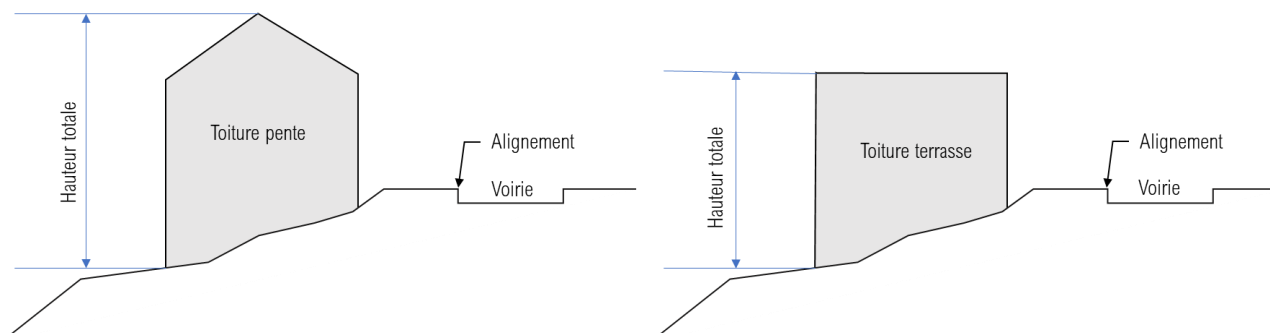
EMPRISE AU SOL

Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.6 Mode de calcul

- 3.6.1 La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.
Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)



3.6.2	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.
3.6.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.7	Règles générales
3.7.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 8,00 mètres (maximum R+1).
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.8.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.7. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33%. Les toitures terrasses sont également autorisées. <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.11) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Sur les communes de Marquixanes, Sahorre, Prades, Ria Sirach, Rigarda, Vernet-les-bains, Vinça et Codalet : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile Sur la commune de Olette : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile, ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.11) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>

Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)
Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.

Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint, bardage métallique ou composite Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Enduits : Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. Bardages métalliques ou composites : couleur sombre <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu excepté pour les enseignes

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.8	Zones de stockage extérieur
	La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisible depuis l'espace public* et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade.
4.9	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
4.10.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.11	Cas particuliers
4.11.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.11.2	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

4.11.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.11) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement

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

Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Restauration	Pour Par tranche entamée de 50m² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Commerce de gros	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Industrie	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés

Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés, livraisons et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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.
9.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone Uep

Caractéristiques principales :

Uep : zone d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics

Uepc : zone d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics où sont autorisées sous condition les activités commerciales

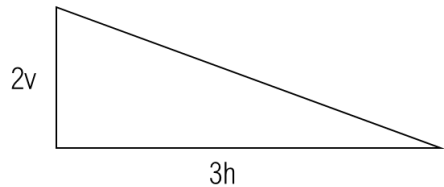
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Uep Uepc	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir aux catégories « Equipements intermédiaire » ou « Equipements de proximité » définies par l'INSEE*	
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Uepc	Artisanat et commerce de détail	Ces destinations de constructions sont autorisées dans la mesure où elles résultent d'un changement de destination d'un bâtiment existant	Néant
	Restauration	Ou	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si elles se trouvent à l'intérieur d'un bâti relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » (comprenant 6 sous destinations)	

§ 2 // INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

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

Sont soumis à conditions :		
Uep Uepc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
Uep Uepc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi non compatibles avec la vocation de la zone	Elles sont autorisées à condition : - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 1 mètre de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>

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

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1.
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment
- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique)

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.2.2	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2 3.3.3	Si ~~le bâtiment~~ la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3 3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>

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

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment
- 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.4.2	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement. au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.6	Mode de calcul
3.6.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

3.6.2	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.
3.6.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.7	Règles générales
3.7.1	Au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 16.50 mètres.
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.7. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33%. Les toitures terrasses sont également autorisées.
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles canal de couleur rouge
~~4.4.3~~	~~Cas particulier~~

	~~Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.5.3	<i>Cas particulier</i>
	Les dispositions du 4.5.1 et du 4.5.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>

Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint, bardage métallique ou composite

Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...)

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit

4.6.2	<i>Couleur</i>
	Enduits : Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. Bardages métalliques ou composites : couleur sombre <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu excepté pour les enseignes
4.6.3	<i>Cas particulier</i>
	Les dispositions du 4.6.1 et du 4.6.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles ci-après cadrant les clôtures peuvent être adaptées pour prendre en compte des normes réglementaires spécifiques ou des contraintes de fonctionnement. Ces adaptations doivent être justifiées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La hauteur des clôtures en zones Uep peut se confronter aux obligations légales et/ou sécuritaires (écoles, gendarmeries, ...). La règle d'urbanisme est adaptée pour prendre en compte ces cas spécifiques.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : le traitement des clôtures devra être soigneusement étudié en lien avec le parti pris architectural du bâtiment. Il sera recherché une mise en valeur de l'interface avec l'espace public. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : le traitement des clôtures devra être soigneusement étudié en lien avec le parti pris architectural du bâtiment. Les clôtures pourront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.9	Eléments techniques
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise ainsi que les vérandas sont regroupés dans le paragraphe 4.10 (création) pour harmoniser la rédaction avec le reste du document. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.3.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.3.2	Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m ² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m ² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.4	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.
6.5	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés

Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés, livraisons et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines individuelles Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin. <u>Principe justificatif d'évolution de la règle</u> Cette précision est ajoutée pour préciser les piscines ciblées. La règle ne concerne en effet que les piscines individuelles et non les piscines collectives soumises à des règles de gestion des eaux de vidange spécifiques.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone Ut

Caractéristiques principales :

Ut : zone à vocation touristique ou de loisirs.

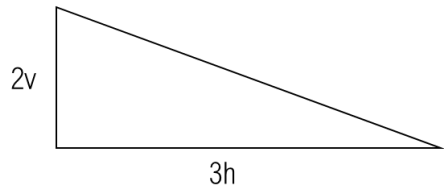
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Ut	Logement	Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités ; - L'exploitant ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site touristique ; - La parcelle détachée du site touristique ne devra pas dépasser 500 m² ;	
	Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique de la zone (supérette camping...)	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
Ut	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	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 dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

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

Ut	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
Ut	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone. -

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.1.4	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

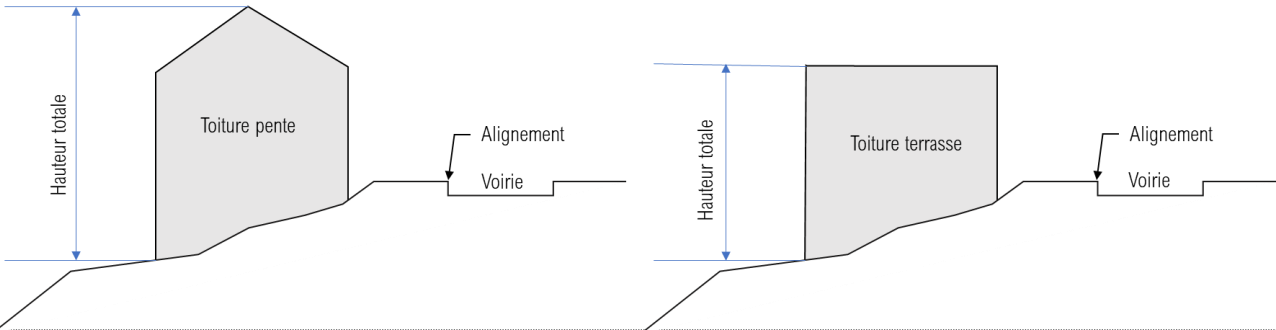
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés

Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.
	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m ² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1).
3.8.2	Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.
3.9.4	<i>Constructions spécifiques en lien avec la vocation touristique de la zone</i> La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions particulières nécessaires à une activité touristique dès lors que ces constructions répondent à des standards liés à leur nature spécifique (ex : toboggan, mur d'escalade...)

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>

	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33% (2 à 4 pans). Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale <i>de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes).</i> <i>Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes.</i> <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.9) pour faciliter sa compréhension.
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.9) pour faciliter sa compréhension.

4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : clôture bois reprenant l'esprit des clôtures agricoles, mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse de couleur neutre (proche des éléments naturels environnants : terre, pierre...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple, d'une clôture bois reprenant l'esprit des clôtures agricoles ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront de couleur neutre (proche des éléments naturels environnants : terre, pierre...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

4.9.3	<i>Constructions spécifiques à vocation touristique</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions à vocation touristique dont l'architecture est spécifique et répond à des normes ou à un standard précis (mobilhome, HLL, tobogan, hébergement insolite...)
4.9.4	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	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 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Points de vue identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher 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.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
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.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	2 places par unité de logement	1 par unité de logement
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre, emplacement ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 par activité
Restauration	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 place pour 10 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones AU, correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les zones AU du **PÔLE STRUCTURANT** sont divisées en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones 1AU1** : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
Cette zone comprend deux sous zones : **1AU1E** destinée à accueillir des activités économiques et **1AU1ep** destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- **Les zones 1AU2** : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement.
- **Les zones 1AU3** : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 6 ans à compter de la date d'approbation.

Zone 1AU1

1AU1 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

1AU1E : sous zone à vocation économique

1AU1ep : sous zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Commune	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU1	Prades Chemin Saint Jean	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant
1AU1	Prades Saleres Montcamill Pla de la Bassa	Habitation	Néant	Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux.
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant
1AU1	Prades Gibraltar	Habitation	Néant	Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux.
		Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Ces activités devront préférentiellement s'implanter au sein de constructions présentant d'autres destinations (exemple : service + logements)
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant

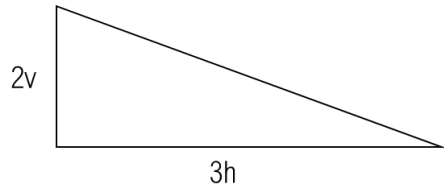
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Commune	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU1	Catllar Le Balcon Les Clauses	Habitation	Néant	Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux.
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant
1AU1	Catllar La Coume	Habitation	Néant	Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux.
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Néant	Néant
1AU1	Codalet Chemin de Badeloc	Habitation	Néant	Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux.
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant
1AU1	Los Masos Impasse des Pêcheurs Pla de Llonat 1	Habitation	Néant	Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux.
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Commune	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU1	Ria Sirach Saint Vincent En Cassa Centre En Cassa Est En Cassa Ouest	Habitation	Néant	Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux.
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant
1AU1E	Prades La Basse	Exploitation forestière	Néant	Néant
		Restauration	Néant	Néant
		Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve de constituer une activité annexe à une activité principale de production au sein de la zone d'activité.	Néant
		Commerce de gros	Néant	Néant
		Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
		Cinéma	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Néant	Néant
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Néant	Néant
1AU1ep	Prades La Basse	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Néant	Néant

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Commune	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU1E	Ria Sirach Mas Marie	Exploitation forestière	Néant	Néant
		Restauration	Néant	
		Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve de constituer une activité annexe à une activité principale de production au sein de la zone d'activité.	Néant
		Commerce de gros	Néant	Néant
		Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
		Cinéma	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Néant	Néant
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
1AU1 1AU1E	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
1AU1E	Les abris pour animaux

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AU1 1AU1E	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions :		
1AU1 1AU1E	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
1AU1 1AU1E	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
1AU1	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch.II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	En fonction des communes et des secteurs, les constructions nouvelles devront respecter les conditions d'implantation depuis l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique indiquées dans le tableau ci-dessous.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i> <i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ... afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.

	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.2.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.4	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>
	Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.2.5	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied

	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle n'encadrerait pas les constructions de faible emprise le long des emprises publiques. Il est donc complété et harmonisé avec le reste du règlement.
3.2.6	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
Commune	A l'alignement des voies et emprises publiques*	Implantation des façades principales dans une bande comprise entre 0.00m et 5.00m de l'alignement.	Recul minimal de 5.00m à compter de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique	Recul minimal de 8.00m à compter de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique	Implantation des façades principales dans une bande comprise entre 2.00m et 5.00m de l'alignement.
Prades Chemin Saint Jean		X			
Prades Saleres		X			
Prades Montcamill		X			
Prades Pla de la Bassa		X			
Prades La Riberetta		X			
Prades Gibraltar		X			
Catllar Le Balcon			X		
Catllar Les Clauses		X			
Catllar La Coume			X		
Codalet Chemin de Badeloc	X				
Los Masos Impasse des Pêchers		X			
Los Masos Pla de Llonat 1				X	

Ria Sirach Saint Vincent		X			
Ria Sirach En Cassa Centre		X			
Ria Sirach En Cassa Est		X			
Ria Sirach En Cassa Ouest		X			
Prades La Basse					X
Ria Sirach Mas Marie					X

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance « d » comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit respecter les distances indiquées dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs (hors cas 3.3.1). <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.

3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i> <i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle. <i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle. Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.4.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.

3.4.5	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>
	Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.4.6	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

TABLEAU INDICANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES LIMITES SEPARATIVES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d = 0 mètres ou d = au moins égale à 4 mètres
Prades Chemin Saint Jean			X
Prades Saleres			X
Prades Montcamill			X (un recul supplémentaire pourra être exigé au nord de la zone pour limiter l'exposition des constructions au risque incendie)
Prades Pla de la Bassa			X
Prades La Riberetta			X
Prades Gibraltar			X
Catllar		X	

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES LIMITES SEPARATIVES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d = 0 mètres ou d = au moins égale à 4 mètres
Le Balcon			
Catllar Les Clauses			X
Catllar La Coume	X		
Codalet Chemin de Badeloc			X
Los Masos Impasse des Pêchers			X
Los Masos Pla de Llonat 1			X
Ria Sirach Saint Vincent			X
Ria Sirach En Cassa Centre			X
Ria Sirach En Cassa Est			X (un recul supplémentaire pourra être exigé au nord de la zone pour limiter l'exposition des constructions au risque incendie)
Ria Sirach En Cassa Ouest			X (un recul supplémentaire pourra être exigé au nord de la zone pour limiter l'exposition des constructions au risque incendie)
Prades La Basse			X
Ria Sirach Mas Marie			X

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à la distance précisée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i>
	<i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.5. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.6.3	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i> Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.6.4	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour lesquels l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.
3.6.5	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d=0 (les bâtiments peuvent s'accoler) ou d= au moins égal à 4 mètres
Prades Chemin Saint Jean			X
Prades Saleres			X
Prades Montcamill			X
Prades Pla de la Bassa			X
Prades La Riberetta			X
Prades Gibraltar			X
Catllar Le Balcon		X	
Catllar Les Clauses			X
Catllar La Coume	X		
Codalet Chemin de Badeloc			X
Los Masos Impasse des Pêchers			X
Los Masos Pla de Llonat 1			X
Ria Sirach Saint Vincent			X
Ria Sirach En Cassa Centre			X

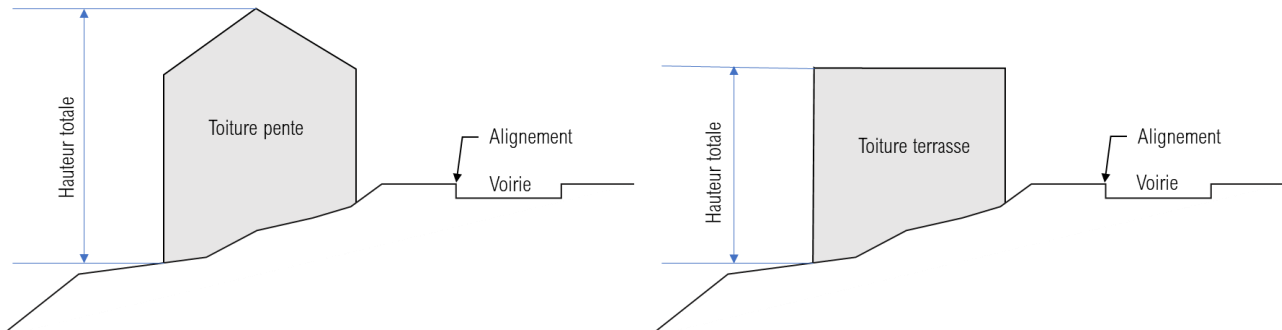
TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d=0 (les bâtiments peuvent s'accoler) ou d= au moins égal à 4 mètres
Ria Sirach En Cassa Est			X
Ria Sirach En Cassa Ouest			X
Prades La Basse			X
Ria Sirach Mas Marie			X

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction est revue pour préciser que les bâtiments peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 4m et non 4m strict.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est indiquée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée : Au faîtage, à 11.50 mètres A l'acrotère, à 10.50 mètres.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8.
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment
- 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m ² pour prendre en compte les carports.
3.9.4	<i>Terrains de forte pente</i>
	En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise au sol de la construction à prévoir.

TABLEAU INDICANT LES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 5.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 4.50 mètres. (maximum RDC)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 8.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 6.50 mètres. (maximum R+1)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 11.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 7.50 mètres. (maximum R+2)
Prades Chemin Saint Jean		X	
Prades Saleres			X
Prades Montcamill			X
Prades Pla de la Bassa		X	
Prades La Riberetta		X	
Prades Gibraltar		X	
Catllar Le Balcon	X		

TABLEAU INDIQUANT LES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 5.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 4.50 mètres. (maximum RDC)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 8.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 6.50 mètres. (maximum R+1)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 11.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 7.50 mètres. (maximum R+2)
Catllar Les Clauses		X	
Catllar La Coume		X	
Codalet Chemin de Badeloc		X	
Los Masos Impasse des Pêchers		X	
Los Masos Pla de Llonat 1		X	
Ria Sirach Saint Vincent		X	
Ria Sirach En Cassa Centre		X	
Ria Sirach En Cassa Est			X
Ria Sirach En Cassa Ouest		X	
Prades La Basse		X	X Principe justificatif de l'évolution de la règle : La zone 1AU1E La basse est dédiée à l'accueil d'activités économiques dont les besoins spécifiques peuvent excéder le R+1 initialement prévu par le règlement. La hauteur de la zone est donc rendue compatible avec le type de construction projeté.

TABLEAU INDIQUANT LES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 5.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 4.50 mètres. (maximum RDC)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 8.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 6.50 mètres. (maximum R+1)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 11.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 7.50 mètres. (maximum R+2)
Ria Sirach Mas Marie		X	

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures (excepté les toits terrasses) doivent présenter des pentes comprises entre 27% et 33% et respecter les formes de pentes indiquées dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. Le nombre de pans et d'orientations de faitage autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. <i>Gas particuliers :</i>

~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge Bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la couleur de la tuile ~~Les dispositions du 4.4.2 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES DE TOITURE AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)						
Commune	Tuile canal de couleur rouge	Matériaux		Pente-Nombre de pans / orientations de faitage		Toitures terrasses / de pente inférieure à 15%
		Bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la couleur de la tuile	Autres matériaux de couleur sombre et mate. Toitures végétalisées	2 pentes pans maximum / une seule orientation de faitage maximum	4 pentes pans maximum / deux orientations de faitage maximum	
Prades Chemin Saint Jean	X				X	X
Prades Saleres	X			X		X

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES DE TOITURE AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)						
Commune	Matériaux			Pente-Nombre de pans / orientations de faitage		Toitures terrasses / de pente inférieure à 15%
	Tuile canal de couleur rouge	Bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la couleur de la tuile	Autres matériaux de couleur sombre et mate. Toitures végétalisées	2 pentes pans maximum / une seule orientation de faitage maximum	4 pentes pans maximum / deux orientations de faitage maximum	
Prades Montcamill	X				X	X
Prades Pla de la Bassa	X			X		X
Prades La Riberetta	X			X		X
Prades Gibraltar	X			X		X
Catllar Le Balcon	X				X	X
Catllar Les Clauses	X			X		X
Catllar La Coume	X			X		X
Codalet Chemin de Badeloc	X			X		X
Los Masos Impasse des Pêchers	X			X		X
Los Masos Pla de Llonat 1	X			X		X
Ria Sirach Saint Vincent	X				X	X
Ria Sirach En Cassa Centre	X			X		X

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES DE TOITURE AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)						
Commune	Matériaux			Pente-Nombre de pans / orientations de faitage		Toitures terrasses / de pente inférieure à 15%
	Tuile canal de couleur rouge	Bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la couleur de la tuile	Autres matériaux de couleur sombre et mate. Toitures végétalisées	2 pentes pans maximum / une seule orientation de faitage maximum	4 pentes pans maximum / deux orientations de faitage maximum	
Ria Sirach En Cassa Est	X			X		X
Ria Sirach En Cassa Ouest	X				X	X
Prades La Basse	X	X	X	X		X
Ria Sirach Mas Marie	X	X	X	X		X

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le règlement est harmonisé concernant les termes employés pour désigner les pans de toitures.

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	Formes et type
	Les ouvertures et menuiseries doivent respecter les formes et type indiqués dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. Les ouvertures rondes ou de formes arrondies sont interdites.
4.5.2	Matériaux et couleurs
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES / TYPES DES OUVERTURES/MENUISERIES AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
Commune	Percements rectangles verticaux	Percements rectangles horizontaux	Ouvertures carrées	Baies vitrées	Ouvertures en toiture
Prades Chemin Saint Jean	X	X	X	X	X
Prades Saleres	X	X	X	X	X
Prades Montcamill	X	X	X	X	X
Prades Pla de la Bassa	X	X	X	X	X
Prades La Riberetta	X	X	X	X	X
Prades Gibraltar	X	X	X	X	X
Catllar Le Balcon	X	X	X	X	X
Catllar Les Clauses	X	X	X	X	X
Catllar La Coume	X	X	X	X	X
Codalet Chemin de Badeloc	X	X	X	X	X
Los Masos Impasse des Pêchers	X	X	X	X	X
Los Masos Pla de Llonat 1	X	X	X	X	X
Ria Sirach Saint Vincent	X	X	X	X	X

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES / TYPES DES OUVERTURES/MENUISERIES AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
Commune	Percements rectangles verticaux	Percements rectangles horizontaux	Ouvertures carrées	Baies vitrées	Ouvertures en toiture
Ria Sirach En Cassa Centre	X	X	X	X	X
Ria Sirach En Cassa Est	X	X	X	X	X
Ria Sirach En Cassa Ouest	X	X	X	X	X
Prades La Basse	X	X	X	X	X
Ria Sirach Mas Marie	X	X	X	X	X

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Les matériaux des façades doivent respecter le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

TABLEAU INDIQUANT LES MATERIAUX AUTORISES POUR LES FACADES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)				
Commune	Enduits gratté fin ou taloché	Bardage bois teinte naturelle ou peint (pas d'intégralité du bâti)	Pierre naturelle maçonnée de manière traditionnelle	Bardage métallique ou composite
Prades Chemin Saint Jean	X	X	X	
Prades Saleres	X	X	X	
Prades Montcamill	X	X	X	
Prades Pla de la Bassa	X	X	X	
Prades La Riberetta	X	X	X	
Prades Gibraltar	X	X	X	
Catllar Le Balcon	X	X	X	
Catllar Les Clauses	X	X	X	

TABLEAU INDIQUANT LES MATERIAUX AUTORISES POUR LES FACADES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)				
Commune	Enduits gratté fin ou taloché	Bardage bois teinte naturelle ou peint (pas d'intégralité du bâti)	Pierre naturelle maçonnée de manière traditionnelle	Bardage métallique ou composite
Catllar La Coume	X	X	X	
Codalet Chemin de Badeloc	X	X	X	
Los Masos Impasse des Pêchers	X	X	X	
Los Masos Pla de Llonat 1	X	X	X	
Ria Sirach Saint Vincent	X	X	X	
Ria Sirach En Cassa Centre	X	X	X	
Ria Sirach En Cassa Est	X	X	X	
Ria Sirach En Cassa Ouest	X	X	X	
Prades La Basse	X	X		X
Ria Sirach Mas Marie	X	X		X

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> Hauteur maximale : 1.50m. Celle-ci peut éventuellement être portée à 1,80m si elle est justifiée par un parti pris architectural. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La communauté de communes souhaite pouvoir autoriser une hauteur de clôture plus importante sous certaines conditions afin de favoriser la qualification des clôtures. - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine lorsqu'ils sont identifiés comme élément à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.

	- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i> Hauteur maximale : 1.50m. - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine lorsqu'ils sont identifiés comme élément à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
	Cas particuliers
4.7.3	<i>Clôtures perméables</i> Il pourra être exigé des clôtures perméables permettant de prendre en compte le risque inondation ou pour permettre les déplacements de la petite faune lorsque les sites présentent de tels enjeux.
4.7	Eléments techniques
4.7.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

4.8	Cas particuliers
4.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.8.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.8) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m ² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale
4.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et/ou adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 350 m² de pleine terre X coefficient 1 = 350m² de surface non imperméabilisée - 700 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée - 200m² de pleine terre X coefficient 1 + 300m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350m² de surface non imperméabilisée.
5.3	Canaux

Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux **mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation.**

Principe justificatif de l'évolution de la règle

La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.

5.4	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.5	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.
5.6	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés lorsqu'ils sont identifiés comme éléments à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.7	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 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 Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher 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.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
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.

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 :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)
- pour les autres destinations il convient de se reporter au tableau ci-dessous

Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Logements : Jusqu'à 150m ² de surface de plancher : 2 places minimum par unité de logements Au-delà de 150m ² de surface de plancher : 3 places par unité de logements Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les logements individuels devront prévoir à minima un emplacement de stationnement dans l'espace privatif non clos Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	Logements : 1 par unité de logement Hébergement : 1 place pour 3 emplacements motorisés

	Hébergement : 1 place par chambre ou unité d'habitation	
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité
Restauration	Pour 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 1AU2

1AU2 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement.

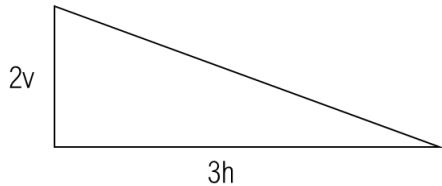
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous					
Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU2	Catllar Le Figuerals Haut	- Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 1AU1 de la commune seront remplies	Habitation		Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux.
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

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

Zonage	Sont interdits :
1AU2	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning 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 est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AU2	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

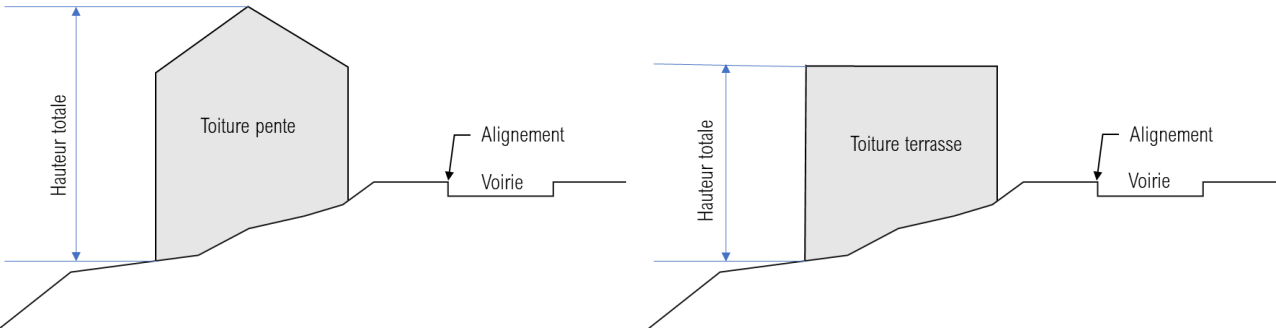
§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.5	Mode de calcul
3.5.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.5.2	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.
3.5.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.6	Règles générales
3.6.1	Néant

3.7	Cas particuliers
3.7.1	Néant

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Néant
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Néant
4.6.2	<i>Couleur</i> Néant
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> Néant
4.8	Eléments techniques
	Néant

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.2	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.3	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.4	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.

5.6	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée
	Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
	Néant

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 1AU3

1AU3 : zone à urbaniser à vocation principale d'habitation, elle peut également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

Ces zones sont actuellement bloquées pendant une durée minimale de 7 ans à compter de la date d'approbation du PLUi. Elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation uniquement si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine de la commune identifié dans le rapport de présentation (Cahier E « Justification du projet ») lors de l'élaboration du PLUi a pu être effectivement réalisé (travaux engagés).

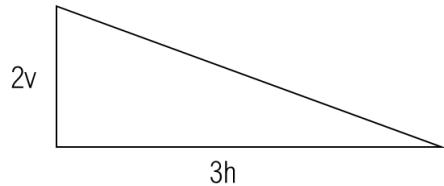
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous					
Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU3	Los Masos Pla de Llonat 2	- La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 7 ans à compter de la date d'approbation.	Habitation		Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux.
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

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

Zonage	Sont interdits :
1AU3	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AU3	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

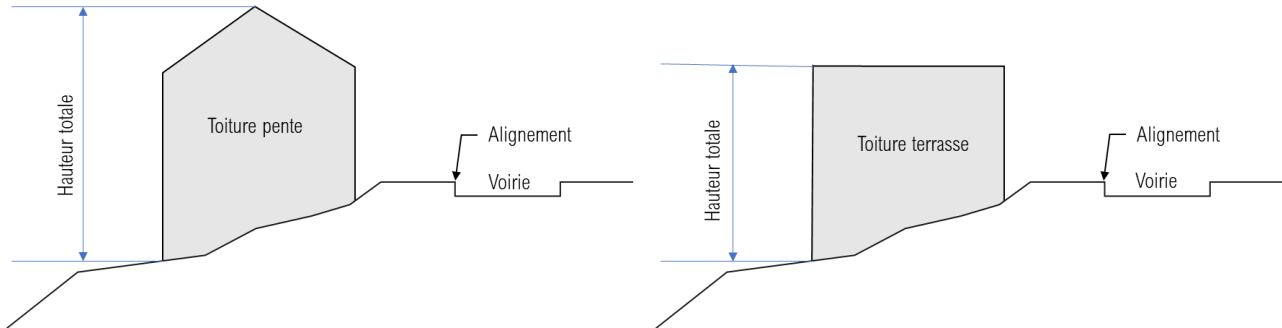
§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.5	Mode de calcul
3.5.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.5.2	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.
3.5.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.6	Règles générales
3.6.1	Néant

3.7	Cas particuliers
3.7.1	Néant

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Néant
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Néant
4.6.2	<i>Couleur</i> Néant
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> Néant
4.8	Eléments techniques
	Néant

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.2	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.3	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.4	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.

5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée
	Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 6 // STATIONNEMENT

6.1	Règles générales
	Non réglementé

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES AGRICOLES

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.

La zone agricole comprend cinq sous zones :

- **A0** : correspondant aux «cœurs de village» et lieux d'intérêt patrimonial
- **A1** : espaces agricoles situés sur les communes non couvertes par la loi Montagne et espaces agricoles correspondant aux fonds de vallée et espaces mécanisables sur les communes couvertes par la loi Montagne
- **A2** : espaces agricoles pastoraux et forestiers montagnards (estives, élevage...)
- **A3** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique
- **A4** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique et présentant des enjeux environnementaux spécifiques
- **A5** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique ou non présentant des enjeux paysagers et espaces de type jardins familiaux/partagés ou la constructibilité est très limitée.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

Zonage	Destinations/Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A0 A1 A2 A3 A4	Exploitation agricole	Sous réserve : - de respecter les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. Bien que non exhaustif, le site www.picto-occitanie.fr permet de visualiser les zones humides reconnues ou potentielles. Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte du PNR des Pyrénées Catalanes (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides. - de présenter une emprise au sol maximale de 50m² dans la sous zone A2 Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLUi valant SCoT si elles sont plus restrictives	Néant

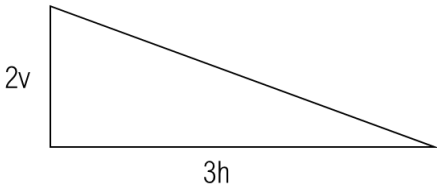
Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations/Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A0 A1 A2 A3 A4	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP.	Néant
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), 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

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

Zonage	Sont interdits :
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning de plus de 20 personnes ou 6 emplacements Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol. Les panneaux photovoltaïques implantés au sol mais de faible emprise (15-20m²) destinés à une autoconsommation et d'une puissance de 3kW maximum sont néanmoins autorisés.
	Les aménagements liés aux activités de sports mécaniques et de golf

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.	
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A0 A1 A2 A3 A4	Activités en lien avec l'activité agricole : - Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles - Camping à la ferme (max 6 emplacements / 20 personnes)	- Les activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production ou être en lien direct avec celui-ci en ce qui concerne les campings à la ferme. - Elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées - Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation permettant la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Une étude de discontinuité sur laquelle la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages donnera son avis est également nécessaire sur les communes concernées par la loi Montagne.
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLUi	Sous réserve : - Qu'elle soit réalisée en une seule fois et qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation existant - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.

Sont soumis à conditions		
A0 A1 A2 A3 A4	Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	A condition : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire Une seule annexe est autorisée par habitation. 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).
A0 A1 A2 A3 A4	Changement de destination d'un bâtiment existant	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage Nota : Les bâtiments compris dans la sous zone A0 sont définis comme des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sens L151-11 du Code de l'Urbanisme. <u>Nouvelle destination :</u> Dans les sous zones A1, A2, A3 et A4, la nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique. Dans la sous zone A0, la nouvelle destination n'est pas réglementée mais elle 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. Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
A0 A1 A2 A3 A4	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.

Sont soumis à conditions		
A0	Aménagements liés à la gestion des flux véhicules et piétons Aménagements liés à la mise en valeur patrimoniale	Sous réserve de rechercher une bonne intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
A0 A1 A2 A3 A4	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques - Les constructions et installations, y compris les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la déviation de la RN116. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions		
A0 A1 A2 A3 A4	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
A5	Abri de jardins	Sous réserve présenter une emprise au sol inférieure et une surface de plancher à 5m ²

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : - à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 50 mètres de l'alignement de la RN116 excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~

- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique)

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).

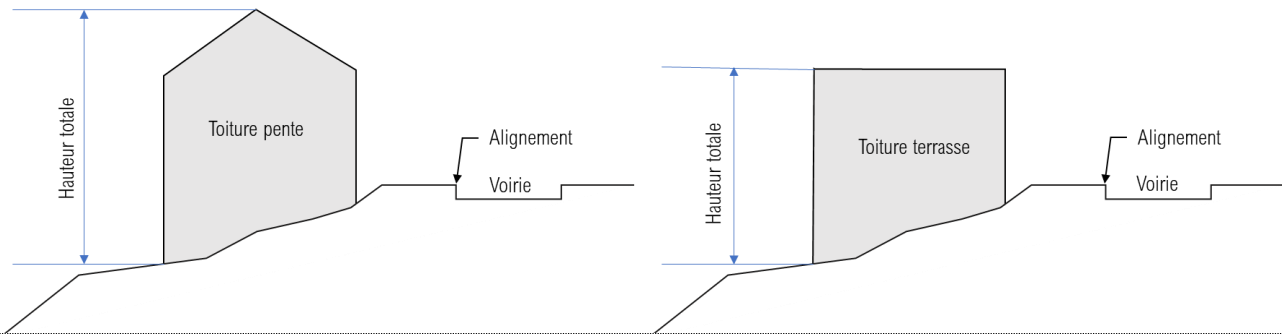
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade.

	<u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accolement partiel.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.5	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~

	- 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.

EMPRISE AU SOL	
3.6	Dans la sous zone A2, l'emprise au sol est limitée à 50m² Dans la sous zone A5, l'emprise au sol est limitée à 5m²

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.

3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres. Dans la sous zone A5, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i> La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.

3.9.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.4	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.

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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u>

	Les cas particuliers concernant les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché. Bardage métal, composite ou bois. Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
4.4.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu.

4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles sur les clôtures ne concernent que les clôtures avec fondation.
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. - Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

	- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.
4.6	Eléments techniques
4.6.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i>
	Les règles du chapitre II.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, bâtiments d'élevage...). Les aspects brillants sont interdits.
4.7.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u>

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.7) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées. En cas de destruction dans les sous zones A3, A4 et A5, un linéaire équivalent de haie ou de muret devra être recréé en privilégiant des implantations selon l'axe Est-Ouest. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements <u>Dans toutes les sous zones :</u> 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.

	Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>). d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
	<u>Dans la sous zone A4 :</u> Tout projet de nouvelle construction doit être accompagné de plantations de haies privilégiant l'orientation Est-Ouest et implantées sur des limites parcellaires. Ces plantations doivent permettre de renforcer la trame bocagère reliant les grands réservoirs de biodiversité.
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 400 m² de pleine terre X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée

5.4	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.4.3	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

5.6	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.6.1	<i>Cours d'eau</i> Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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 peuvent être admis dans ces espaces à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.
5.6.2	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions. Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.
5.6.3	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

§ 6 // STATIONNEMENT

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé lorsqu'il existe sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES NATURELLES

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

La zone naturelle et forestière comprend huit sous zones :

- **N0** : correspondant aux « cœurs de village » ou autres lieux d'intérêt patrimonial
- **N1** : Espaces naturels sans spécificités
- **N2** : Espaces naturels « carrières » : Carrière d'Evol
- **N3** : Espaces naturels présentant des enjeux paysagers ou environnementaux spécifiques
- **N4** : Espaces naturels dégradés : espace situé à cheval sur les communes de Souanyas, Escaro et Nyer
- **N5** : Espaces naturels à vocation touristique ou de loisirs (campings, thermes...)
- **N6** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de Casteil
- **N7** : Zones d'approches et aires d'influence de la cité de Villefranche de Conflent
- **N8** : Activité de débit et de stockage de bois sur la commune d'Espira de Conflent

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N5 N8	Exploitation agricole et forestière	Sous réserve : - de respecter les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. Bien que non exhaustif, le site www.picto-occitanie.fr permet de visualiser les zones humides reconnues ou potentielles. Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte du PNR des Pyrénées Catalanes (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides. Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLUi valant SCOT si elles sont plus restrictives	Néant

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N5	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP.	Néant

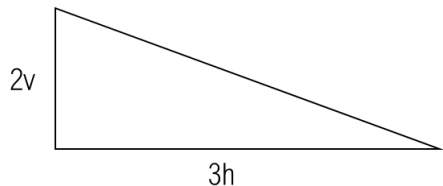
Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N2 N3 N4 N5 N7 N8	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie) l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la sous zone N3 : les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la RN116 sont autorisés. A l'exception de ces travaux, les installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif listés ci-dessus devront veiller : - À maintenir la végétation présente en particulier celle qui constitue la ripisylve. Seules les interventions nécessaires à l'aménagement de la RN116 et ses ouvrages annexes (bassins de rétention et/ou de confinement), à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisés. - A ne pas avoir d'impact significatif sur la faune	Néant
N6	Hébergement hôtelier et touristique	Sous réserve de respecter les dispositions prévues lors de l'instauration du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée et figurant dans le rapport de présentation.	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	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.
N0	Les habitations légères de loisir (HLL)
N1	Les terrains de camping et de caravaning de plus de 20 personnes ou 6 emplacements excepté en sous zone N5
N2	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)
N3	Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
N4	Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
N5	
N7	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
N8	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol excepté dans la sous zone N4 . Les panneaux photovoltaïques implantés au sol mais de faible emprise (15-20m²) destinés à une autoconsommation et d'une puissance de 3kW maximum sont néanmoins autorisés.
	Les aménagements liés aux activités de sports mécaniques et de golf

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.	
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N0 N1 N5 N8	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	Sous réserve : - Qu'elle soit réalisée en une seule fois et qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation existant - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire. - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.
N0 N1 N5 N8	Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	A condition : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire Une seule annexe est autorisée par habitation. 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).

Sont soumis à conditions		
N0 N1 N5 N8	Changement de destination d'une construction existante	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage. Nota : Les bâtiments compris dans la sous zone N0 sont définis comme des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sens L151-11 du Code de l'Urbanisme. <u>Nouvelle destination :</u> Dans les sous zones N0, N1 et N5, la nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique. Dans la sous zone N0, la nouvelle destination n'est pas réglementée mais elle 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. Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). c
N0 N7	Aménagements liés à la gestion des flux véhicules et piétons Aménagements liés à la mise en valeur patrimoniale	Sous réserve de rechercher une bonne intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
N4	Requalification et/ou dépollution de sites	Sont autorisées, les constructions et installations permettant une requalification et/ou dépollution des lieux. Ces projets pourront notamment permettre une production d'énergie ou encore une valorisation économique du site. Pour rappel : En fonction des caractéristiques du projet, il pourra éventuellement être nécessaire d'adapter le document d'urbanisme.

Sont soumis à conditions		
N0 N1 N5 N7 N8	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques - Les constructions et installations, y compris les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la déviation de la RN116. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		Illustration pente maximale 3h/2v 
N2	Carrières	Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières régulièrement autorisées. Pour rappel : En fonction des caractéristiques du projet, il pourra éventuellement être nécessaire d'adapter le document d'urbanisme.

Sont soumis à conditions		
N5 N7	Réhabilitations/modernisations/mise en conformité : - des hébergements touristiques et hôteliers existants notamment campings - des constructions, installations, aménagements en lien direct avec ceux-ci	Sous réserve de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
N0 N1 N5 N8	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
N8	Les dépôts de matériaux naturels	Sous réserve d'être nécessaires à une activité professionnelle existante à la date d'approbation du PLUi.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : - à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 50 mètres de l'alignement de la RN116 excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.

- Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des canaux
- Des fossés

Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

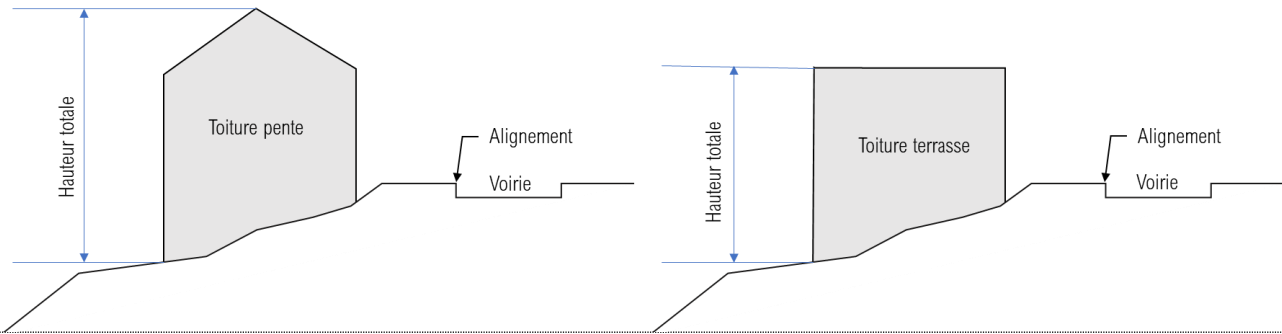
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accollement partiel.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.5	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existantes</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~40m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

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

3.5	Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.

EMPRISE AU SOL	
3.6	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50m ² dans la sous zone N1 .

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i> La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.
3.9.3	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.9.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.
	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m ² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u>

	Les cas particuliers concernant les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché. Bardage métal, composite ou bois. Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.4.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles sur les clôtures ne concernent que les clôtures avec fondation.
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. - Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière* au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

	- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.
4.6	Eléments techniques
4.6.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i>
	Les règles du chapitre II.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, bâtiments d'élevage...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, seront de couleur gris sombre. Le vert, le blanc et les aspects brillants sont interdits.
4.7.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.7) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées. En cas de destruction dans les sous zones N1 et N3 un linéaire équivalent de haie ou de muret devra être recréé en privilégiant des implantations selon l'axe Est-Ouest. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements <u>Dans toutes les sous zones :</u> 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.

	Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>). d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 400 m² de pleine terre X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée

5.4	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4.3	<i>Points de vue identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.4.4	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i>
	Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée
	Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

5.6	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.6.1	<i>Cours d'eau</i> Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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 peuvent être admis dans ces espaces à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.
5.7	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions. Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.
5.8	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

§ 6 // STATIONNEMENT

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le réseau collectif d'assainissement est privilégié sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

1.G

RAPPORT DE PRESENTATION

Cahier G / Additif Modification n°1

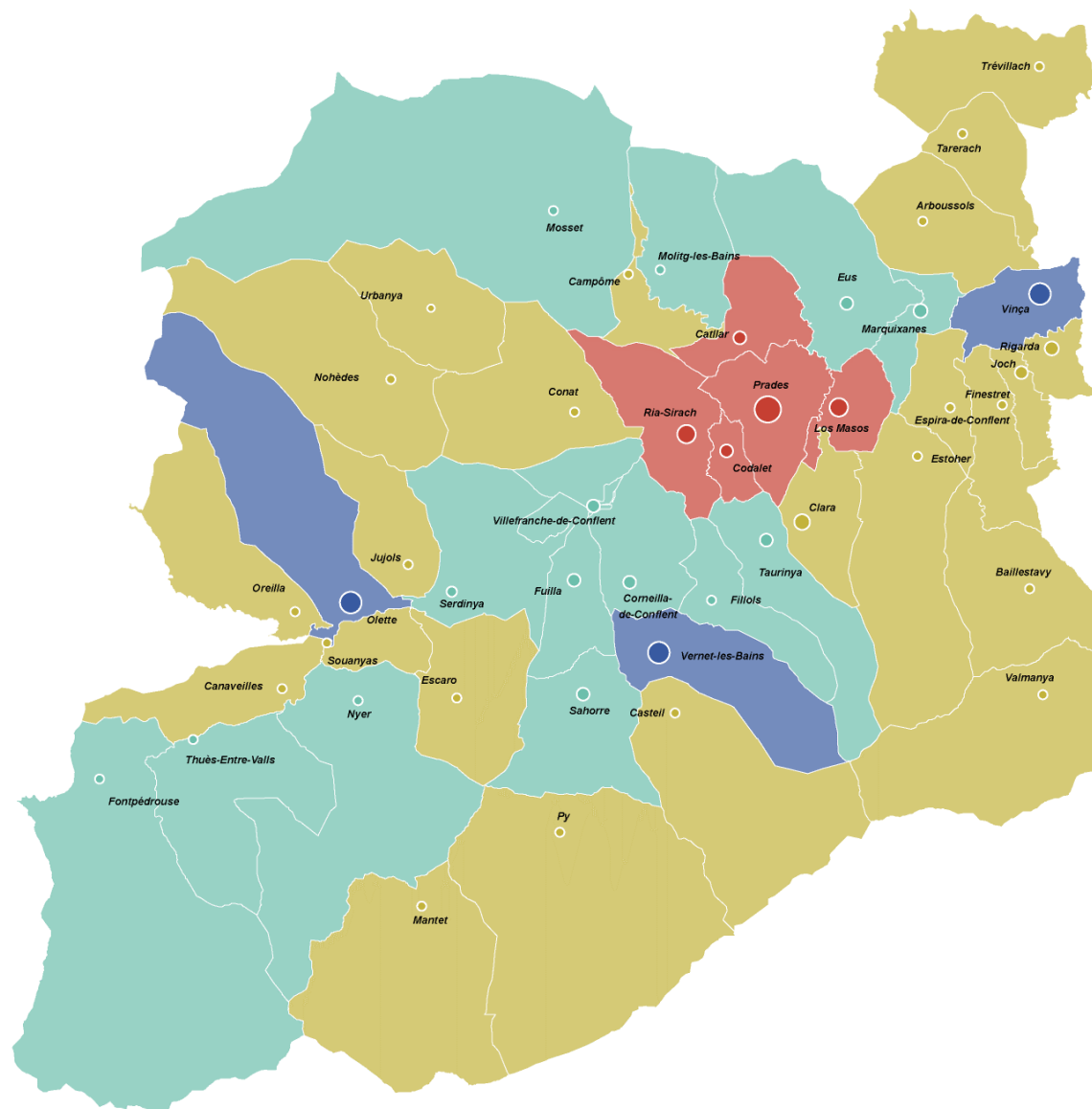
ANNEXE 2 – REGLEMENT 2/ Pôles relais

ELABORATION - Approbation du 13/03/2021

MODIFICATION 1 - Approbation du 13/04/2023

POLES RELAIS

- Olette
- Vernet les Bains
- Vinça



SOMMAIRE

#DISPOSITIONS GENERALES	6
ZONES URBAINES	15
ZONE 2UA.....	17
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	18
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	23
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	47
Zone 2UB.....	50
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	51
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	56
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	80
Zone 2UC.....	83
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	84
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	89
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	110
Zone 2UD.....	113
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	114
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	118
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	138
Zone UE	141
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	142
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	148
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	167

Uep.....	170
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	171
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	175
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	191
Zone Ut	195
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	196
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	200
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	218
ZONES A URBANISER	221
Zone 2AU1.....	222
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	223
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	228
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	258
Zone 2AU2.....	261
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	262
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	266
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	273
Zone 2AU3.....	276
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	277
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	280
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	287
ZONES AGRICOLES.....	290
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	291

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	298
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	317
ZONES NATURELLES	320
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	321
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	329
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	348

#DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 ainsi que R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó Afin faciliter la lecture du document, il est divisé en 4 livres correspondant aux différents niveaux de l'armature territoriale : pôle structurant, pôles relais, pôles de proximité et maillage rural.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

	Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.
Articles restants applicables au PLUi :	Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 restent notamment applicables.
Sécurité et salubrité	Art R 111-2 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
Vestiges archéologiques	Art R 111-4 ; Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
Environnement	Art R 111-26 ; Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
Paysages	Art R 111-27 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
Autres articles code de l'urbanisme et autres législations :	Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
Loi Montagne	La majeure partie des communes de la Communauté de Communes Conflent Canigó est concernée par les dispositions par la Loi Montagne. Seules les communes de Codalet, Prades, Los Masos, Marquixanes, Espira de Conflent, Finestret, Joch, Vinça et Rigarda ne sont pas concernées. Sur les communes ou il est fait application de la loi Montagne, les constructions ne sont admises qu'en continuité de l'urbanisation existante dans les conditions prévues par L122-5 et suivant du Code de l'Urbanisme sauf exceptions spécifiées aux articles L122-3 et L122-7.
Patrimoine / Archéologie	Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 et notamment R523-4 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
Défrichements	Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, l'attestation de dossier complet de la demande de défrichement est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.
Obligations de débroussaillage	Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » (articles L.134.6 du Code forestier).
Règlement Sanitaire Départemental	Le règlement sanitaire départemental s'applique sur le territoire du PLUi. Il est disponible sur le site internet du Conseil Départemental 66.
Gestion des eaux pluviales	Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux eaux pluviales s'appliquent à tout aménagement et notamment les articles R214-1 et suivant du Code de l'Environnement.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
Servitudes d'utilités publiques :	S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme. Une liste des servitudes s'imposant à chaque commune est annexée au PLUi.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
Les zones urbaines	Le règlement distingue des zones urbaines spécifiques aux différents niveaux de l'armature territoriale (Pôle structurant, Pôles relais, Villages de proximité, Maillage rural) et des zones urbaines communes à l'ensemble du territoire. Elles sont détaillées dans les tableaux ci-après.
Les zones à urbaniser	Les zones AU1 : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ces zones peuvent comprendre plusieurs sous zones : - AU1E destinée à accueillir des activités économiques. - AU1ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics Les zones AU2 : Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement. Ces zones peuvent comprendre plusieurs sous zones : - AU2E destinée à accueillir des activités économiques. - AU2ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics - AU2t destinée à accueillir des constructions à vocation touristique ou de loisirs Les zones AU3 : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 7 ans à compter de la date d'approbation.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
Les zones agricoles	La zone agricole comprend 6 sous-zones : A0 : Correspondant aux « cœurs de village » et lieux d'intérêt patrimonial A1 : Espaces agricoles situés sur les communes non couvertes par la loi Montagne et espaces agricoles correspondant aux fonds de vallée et espaces mécanisables sur les communes couvertes par la loi Montagne A2 : Espaces agricoles pastoraux et forestiers montagnards (estives, élevage...) A3 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique A4 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique et présentant des enjeux environnementaux spécifiques A5 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique ou non et présentant des enjeux paysagers et espaces de type jardins familiaux/partagés ou la constructibilité est très limitée
Les zones naturelles ou forestières	La zone naturelle comprend 9 sous zones : N0 : correspondant aux « cœurs de village » ou autres lieux d'intérêt patrimonial N1 : Espaces naturels sans spécificités N2 : Espaces naturels « carrières » : Carrière d'Evol N3 : Espaces naturels présentant des enjeux paysagers ou environnementaux spécifiques N4 : Espaces naturels dégradés : espace situé à cheval sur les communes de Souanyas, Escaro et Nyer N5 : Espaces naturels à vocation touristique ou de loisirs (campings, thermes...) N6 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de Casteil N7 : Zones d'approches et aires d'influence de la cité de Villefranche de Conflent N8 : Activité de débit et de stockage de bois sur la commune d'Espira de Conflent

ZONES URBAINES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE								
	Pôle structurant		Pôles relais		Villages de proximité		Maillage rural	
Type zone	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales
UA	1UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+3 avec combles	2UA	Centralités originelle pré- années 60 / R+3 avec combles	3UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles	4UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles
	1UA1c	Implantation commerciale favorisée			3UA1c	Implantation commerciale favorisée		
	1UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles	2UAc	Implantation commerciale favorisée	3UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+1 avec combles	4UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+1 avec combles
	1UA2c	Implantation commerciale favorisée						
UB	1UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec mitoyenneté dominante	2UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas présentant une typologie architecturale spécifique	3UB	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.	4UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas
	1UB1c	Implantation commerciale favorisée						
	1UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre	2UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec une mitoyenneté dominante			4UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre
	1UB2c	Implantation commerciale favorisée	2UB2c	Implantation commerciale favorisée				
UC	1UC	Habitat collectif	2UC	Habitat collectif	3UC1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.		
					3UC2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre		

ZONES URBAINES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE								
	Pôle structurant		Pôles relais		Villages de proximité		Maillage rural	
Type zone	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales
UD	1UD	Habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches	2UD1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.				
	1UDa	Assainissement autonome	2UD2	Tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches				
UV					3UV1	Cité intramuros		
					3UV2	Secteur gare		

ZONES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS						
Zones	Sous zones	Caractéristiques principales	Pôle structurant	Pôles relais	Villages de proximité	Maillage rural
Ut	Ut	Secteurs à vocation touristique ou de loisirs	Prades Camping municipal de la Plaine Saint-Martin Hôtel-restaurant de la Plaine Saint-Martin Ria-Sirach Camping Bellevue	Vinça Camping municipal Les Escoumes Vernet-les-Bains Camping Bosc de Vernet Etablissement thermal Résidence de tourisme Les Balcons du Canigou	Molitg les Bains Camping municipal Le Cabanil Etablissement thermal Marquixanes Village Ecogîtes Corneilla de Conflent Camping Las Closes Camping Bosc de Vernet Fuilla Camping Le Rotja Sahorre Ancien camping Fontanelle	Casteil Camping Domaine Saint-Martin Valmanya Aire caravanes / camping-cars

ZONES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS						
Zones	Sous zones	Caractéristiques principales	Pôle structurant	Pôles relais	Villages de proximité	Maillage rural
Uep	Uep	Zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics	Prades Plaine Saint Martin Collège – Lycée Hôpital Gendarmerie Collège privé Hôtel de ville – Crèche Catllar Ateliers municipaux	Vinça Groupe scolaire Cimetière	Corneilla-de-Conflent Maison de retraite / Résidence seniors	Baillestavy Zone stade
	Uepc	Zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ou sont autorisées les activités commerciales liées aux équipements publics	Prades Pôle multimodal gare	Vinça Secteur Plan d'eau Olette Station service		
UE	UE	Zone urbaine économique	Prades Secteur ancienne usine + notaires Secteur « Point P » Secteur la Paysanne Secteur Alfred Sauvy Secteur CESR Secteur Salle de sport Ria Sirach Entrée de ville Ouest	Vinça Secteur ancienne cave Secteur ateliers relais Olette Entrée de ville Ouest	Marquixanes Entrée de ville Ouest Sahorre Musée de la Mine	Rigarda
	UEc	Zone urbaine économique ou est favorisée l'implantation de commerces	Prades Secteur Gibraltar Secteur Intermarché Codalet Secteur moyenne surface	Ria Sirach Secteur moyenne surface Vernet-les-Bains Secteur moyenne surface		

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :	Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
	Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi.
	Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151- 19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
	Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
	Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).
	Un figuré indiquant les limites de la bande d'inconstructibilité aux abords des routes classées à grande circulation et des déviation (articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme)
DEROGATIONS/ADAPTATIONS MINEURES	
S'appliquent les possibilités de dérogations ou d'adaptations mineures telles que définies aux articles L152-3 à L152-6.	
PERIMETRE DE PROTECTION D'UN EDIFICE CLASSE OU INSCRIT MONUMENT HISTORIQUE	
Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France	

NUANCIER FAÇADE							
Blanc cassé Référence NCS 10005-Y20R		Pierre Référence NCS 1005-Y10R		Jaune pâle Référence NCS 0907-Y10R		Grège Référence NCS 1505-Y60R	
Beige Référence NCS 1510-Y20R		Naturel Référence NCS 0502-Y50R		Sable d'Athènes Référence NCS 0907-Y30R		Beige rosé Référence NCS 1010-Y60R	
Terre feutrée Référence NCS 2010-Y		Sable jaune Référence NCS 1010-Y20R		Sable Référence NCS 0507-Y40R		Beige rosé pâle Référence NCS 1015-Y30R	
Terre d'argile Référence NCS 2010-Y20R		Beige orange Référence NCS 0505-Y50R		Terre de sable Référence NCS 1010-Y30R		Terre beige Référence NCS 1015-Y30R	
Blanc lumière Référence NCS 0804-Y30R		Sable clair Référence NCS 0507-Y40R		Sable orange Référence NCS 0907-Y50R			

ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones U, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines (U) des **PÔLES RELAIS** sont divisées en sept zones distinctes :

- La zone **2UA** : Elle correspond aux centralités originelle pré- années 60 / R+3 avec combles.

Cette zone comprend une sous zone :

- **2UAc** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **2UB** : Elle correspond aux tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.

Cette zone comprend trois sous zones :

- **2UB1** présentant une typologie architecturale spécifique
- **2UB2** présentant un tissu urbain avec une mitoyenneté dominante
- **2UB2c** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **2UC** : Elle correspond aux secteurs d'habitat collectif

- La zone **2UD** : Elle correspond aux extensions de type habitat individuel organisé ou spontané

Cette zone comprend deux sous zones :

- **2UD1** correspondant aux tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.
- **2UD2** correspondant aux tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches

- La zone **UE** : Elle correspond aux secteurs économiques existants
Cette zone comprend une sous zone :
 - **UEc** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **Uep** : Elle correspond aux zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics
Cette zone comprend une sous zone :
 - **Uepc** ou sont autorisées sous condition les activités commerciales

- La zone **Ut** : Elle correspond aux secteurs à vocation touristique ou de loisirs

Zone 2UA

Caractéristiques principales :

2UA : centralités originelle pré- années 60 / R+3 avec combles.

2UAc : sous zone où sont favorisées les implantations commerciales

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

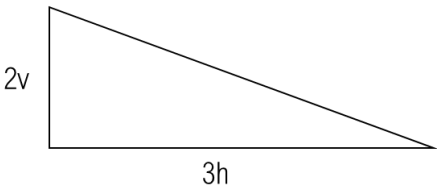
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2UA 2UAc	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
2UA 2UAc	Artisanat et commerce de détail	2UAc : Néant 2UA : Trois conditions cumulatives : 1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m²,	2UAc : Dans les secteurs, voies, îlots repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, en tant que secteur où doit être développée la diversité commerciale, les changements de destination des locaux relevant de la destination « commerce et activité de service » vers un autre usage non commercial sont interdits. L'usage commercial étant défini comme tous les usages relevant des sous destinations de la destination « commerce et activités de services » autorisées dans la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2/ La création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements). 3/ Les projets intégrant la création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doivent intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet.	
	Restauration	Néant	
2UA 2UAc	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Cinéma	Néant	Néant

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2UA 2UAc	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir aux catégories « Equipements intermédiaire » ou « Equipements de proximité » définies par l'INSEE*	Néant
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
2UA 2UAc	Bureau	Néant	Néant
	Centre de congrès et d'exposition	Néant	Néant

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

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

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

Sont soumis à conditions :		
2UA 2UAc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
2UA 2UAc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
2UA	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur la totalité de leur façade. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Pour rappel : les saillies et débords sont soumis à accord du gestionnaire de la voirie. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments*, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a révélé la nécessité de préciser les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales
3.3.1	L'implantation de la construction sur la les limites séparatives* latérales est imposée ~~excepté pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport à celle-ci.~~ Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.3	Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine ~~un bâtiment~~ une construction ne respectant pas l'implantation sur la limite séparative latérale ou lorsque la parcelle voisine n'est pas bâtie, le nouveau bâtiment la nouvelle construction peut s'implanter à une distance minimale de 3.00m de la limite séparative. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit prévoit l'implantation des constructions sur les limites séparatives dans certaines zones notamment les zones UA. Il précise qu'une implantation différente peut être acceptée si un bâtiment voisin existant ne respecte pas cette implantation. La règle n'évoque pas le cas où la parcelle voisine est vide. Le règlement est donc précisé pour prendre en compte cette configuration.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment

	- 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

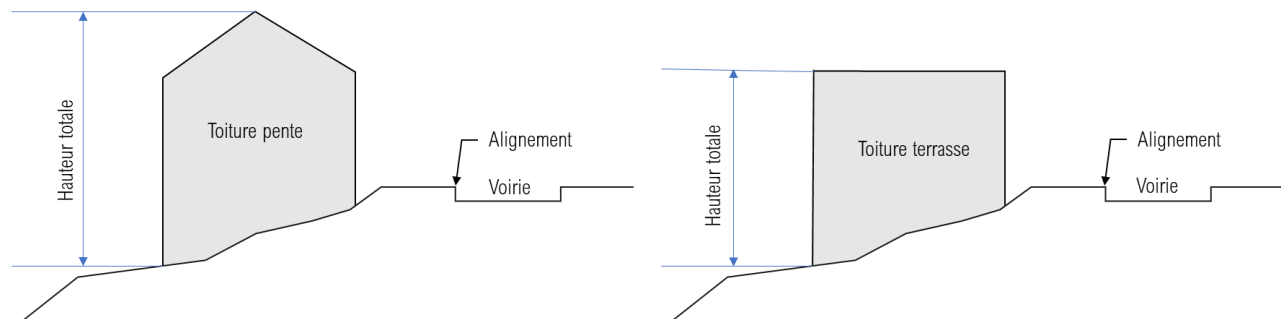
- Des canaux
- Des fossés

Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions ne sont pas accolées.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures).

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	La hauteur des faîtages des bâtiments doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées aux abords immédiats*. En cas d'évolution d'un bâtiment existant, le maintien de la hauteur initiale du bâti est privilégié. Dans tous les cas la hauteur maximale autorisée au faîtage est de 16.50 mètres (maximum R+3 avec combles) Sur Vernet-les-Bains et le long des rues Amédée Paris, du Fenouillet et la place Gambetta, la hauteur est limitée 13.50m
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m. - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont interdites. Les ouvertures en toiture pour la réalisation de terrasses (terrasses tropéziennes) sont néanmoins autorisées à condition que soient conservées les trois premières rangées de tuiles/ardoises/lloses à compter de l'égout du toit. <i>Cas particuliers :</i> Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge : communes de Vernet-les-Bains et Vinça Tuiles canal de couleur rouge <u>ou</u> ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : commune de Olette <i>Cas particuliers :</i> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. - Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.

4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>

	Les ouvertures doivent être rectangulaires verticales. Lorsqu'elles ne constituent pas un accès au bâtiment : - leur taille la taille des ouvertures est décroissante sur la façade de bas en haut et en fonction des niveaux - la proportion largeur/hauteur hauteur/largeur peut aller de 1,5 à 3. Les ouvertures des constructions qui auraient été comblées peuvent conserver leurs dimensions d'origine ou reprendre les prescriptions de la règle générale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les communes couvertes par le PLUi présentant très régulièrement des reliefs importants, l'accès des constructions peut se faire aux étages. La règle actuelle encadrant la forme et taille des ouvertures et menuiseries ne permet pas cette possibilité d'accès. Le règlement est donc amendé pour prendre en compte cette spécificité. Par ailleurs, le rapport largeur/hauteur permettant d'encadrer les dimensions des ouvertures et menuiseries avait été inversé. L'erreur est rectifiée dans l'ensemble des règlements. Le règlement encadre également la possibilité de rouvrir des ouvertures ayant été comblées. Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille*, les baies à traverse et meneau* sont à conserver dans leurs dimensions originelles. Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Le blanc est proscrit. Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. 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

Différents types de façades peuvent être rencontrés sur le bâti ancien :

- Moellons bruts
- Moellons rejointoyés plus ou moins grossièrement
- Moellons enduit à pierres vues
- Enduit à la chaux couvrant grossier et rugueux
- Enduit à la chaux taloché et teinté
- Enduit ciment gravé
- Maçonnerie mixte à cayrou
- Pierres de taille

Elles peuvent présenter des éléments décoratifs de type :

- Décors peints
- Fausses coupes de pierres
- Motifs végétaux en frise
- Faux marbre

Ces façades doivent être rénovées à l'identique.

Cas particulier : Si les façades existantes présentent des dégradations trop importantes pour être rénovées à l'identique, elles peuvent être traitées avec un enduit chaux taloché. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.

Pour les constructions nouvelles, les façades pourront utiliser les matériaux ci-dessus ou être réalisées à l'aide des matériaux suivants :

- Enduits gratté fin ou taloché
- Bardage bois teinte naturelle ou peint (intégralité du bâtiment interdite)
- Pierre maçonnée de manière traditionnelle

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La règle existante est peu adaptée aux nouvelles constructions. L'encadrement des façades de celle-ci est dès lors précisé lors de la modification n°1.

4.4.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>

	- Hauteur maximale : 2.00m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches sont également autorisés sur Evol. Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. Les piliers des portails existants devront être conservés en l'état ou rénovés à l'identique. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.5.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un mur plein, d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage simple ou d'une grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.6	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.
4.7	Eléments techniques
4.7.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.8	Cas particuliers
4.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.8.2	<i>Constructions de faible emprise</i>

	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u>.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.2.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu

5.2.2	Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.3	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.4	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.5	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
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.

	Règles générales
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	
Logement	Par tranche entamée de 60m² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Néant	Néant

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Restauration	Néant	Néant
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 2UB

Caractéristiques principales :

2UB1 : tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec typologie architecturale spécifique

2UB2 : tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec mitoyenneté dominante

2UB2c : sous zone où sont favorisées les implantations commerciales

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

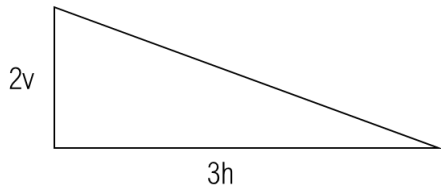
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2UB1 2UB2 2UB2c	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
2UB1 2UB2 2UB2c	Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2UB2c : Néant 2UB1 et 2UB2 : Trois conditions cumulatives : 1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m², 2/ La création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements). 3/ Les projets intégrant la création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doivent intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet.	2UB2c : Dans les secteurs, voies, îlots repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, en tant que secteur où doit être développée la diversité commerciale, les changements de destination des locaux relevant de la destination « commerce et activité de service » vers un autre usage non commercial sont interdits. L'usage commercial étant défini comme tous les usages relevant des sous destinations de la destination « commerce et activités de services » autorisées dans la zone
	Restauration	Néant	Néant

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2UB1 2UB2 2UB2c	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Cinéma	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
2UB1 2UB2 2UB2c	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir aux catégories « Equipements intermédiaire » ou « Equipements de proximité » définies par l'INSEE*	Néant
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Bureau	Néant	Néant
	Centre de congrès et d'exposition	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
2UB1 2UB2 2UB2c	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
2UB1 2UB2 2UB2c	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions :		
2UB1 2UB2 2UB2c	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
2UB1 2UB2 2UB2c	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
2UB1 2UB2	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à plus de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ~~ou à défaut, les constructions environnantes.~~ Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe ~~un bâtiment~~ une construction avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. ~~Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3	Dans la sous zone 2UB1 : Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. ~~Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.~~ Lorsqu'un côté de la construction n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Dans les sous zones 2UB2 et 2UB2c : Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. ~~Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.~~ Lorsqu'un côté de la construction n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ~~ou à défaut, les constructions environnantes.~~ Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied

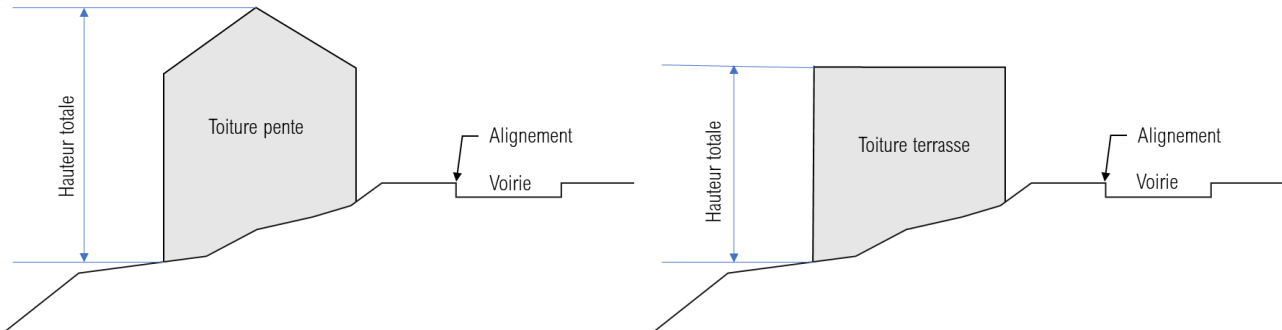
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les ~~constructions~~ bâtiments ne sont pas accolées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le terme « construction » pouvait prêter à confusion, il est donc remplacé par le terme « Bâtiment ».
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

EMPRISE AU SOL

Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.

3.8	Règles générales
3.8.1	Dans la sous zone 2UB1 : Au faitage, la hauteur maximale des constructions est de 11.50 mètres (maximum R+2) A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 9.50 mètres (maximum R+2) Dans les sous zones 2UB2 et 2UB2c : Au faitage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1) A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1)
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>

La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>

Les toitures doivent présenter :

- une pente comprise entre 27 et 33%
- maximum deux pans, tolérance des trois pans en fin d'îlot.

Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume.

Les toitures terrasses sont interdites.

Cas particuliers :

- Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.
- ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.10) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge : communes de Vernet-les-Bains et Vinça Tuiles canal de couleur rouge <u>ou</u> ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : commune de Olette <i>Cas particuliers :</i> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. - Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent. ~~— Les dispositions du 4.4.2 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.10) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire verticale axée d'un étage à l'autre. Tout autre forme étant proscrite.

4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques. 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.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>

Dans la sous zone **2UB1** :

- Moellons bruts
- Moellons rejointoyés plus ou moins grossièrement
- Moellons enduit à pierres vues
- Enduit à la chaux couvrant grossier et rugueux
- Enduit à la chaux taloché et teinté
- Enduit ciment gravé
- Maçonnerie mixte à cayrou
- Pierres de taille

Certaines façades peuvent présenter des éléments décoratifs de type :

- Décors peints
- Fausses coupes de pierres
- Motifs végétaux en frise
- Faux marbre

Ces façades doivent être rénovées à l'identique.

Cas particulier : Si les façades existantes présentent des dégradations trop importantes pour être rénovées à l'identique, elles peuvent être traitées avec un enduit chaux taloché. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.

Dans les sous zones **2UB2 et 2UB2c** : Enduits gratté fin ou taloché

Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...)

Dans toutes les sous zones : l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.7	Clôtures Pour rappel : l'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>

	- Hauteur maximale : Dans la sous zone 2UB1 : 2.00m Dans les sous zones 2UB2 et 2UB2c : 1.30m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs pleins sont également tolérés. Il est rappelé qu'ils doivent impérativement être enduits et traités de manière identique à la façade. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

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
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

4.10.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.10) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u>.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 5% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 50m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 50 m² de pleine terre X coefficient 1 = 50m² de surface non imperméabilisée - 100 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 50 m² de surface non imperméabilisée - 30m² de pleine terre X coefficient 1 + 40m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 50m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
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.

	Règles générales
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche entamée de 60m² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 1 place	1 par activité

Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations) Cinéma	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 2UC

Caractéristiques principales :

2UC : Habitat collectif

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

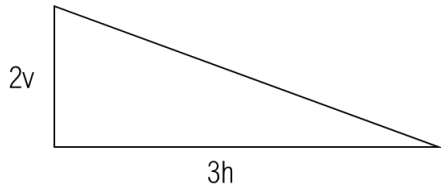
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2UC	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Artisanat et commerce de détail	Trois conditions cumulatives : 1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m², 2/ La création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements). 3/ Les projets intégrant la création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doivent intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet.	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Uniquement dans les constructions où sont présentes d'autres destinations (exemple : logement + services)	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Cinéma	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2UC	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
	Equipements sportifs	Néant	Néant
	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
	Bureau	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
2UC	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
	Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL)
	Les terrains de camping et de caravaning
	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 est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

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

Sont soumis à conditions :		
2UC	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
2UC	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
2UC	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers

3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ~~ou à défaut, les constructions environnantes.~~ Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le

	paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

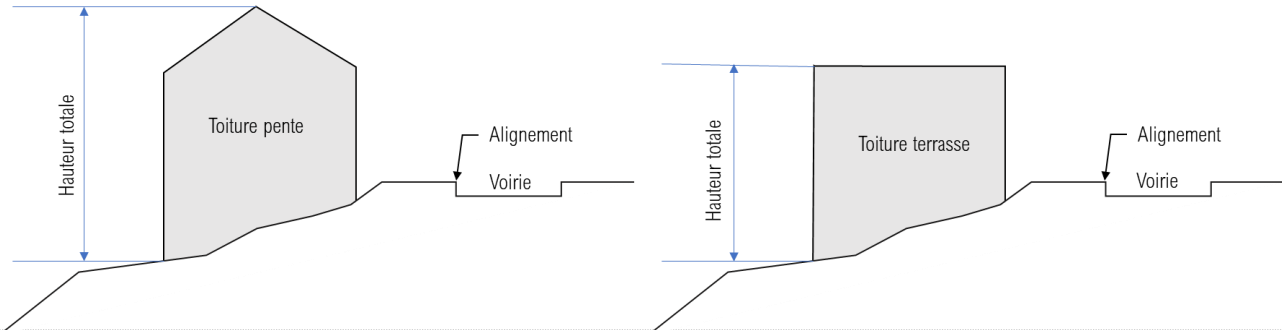
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ~~ou à défaut,~~ les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée.

	Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m ² pour intégrer les car ports

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de 16.50 mètres (maximum R+3 avec combles)
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Lorsque les travaux ont pour objet la transformation d'un toit terrasse en toit 2 à 4 pans. La hauteur maximale des bâtiments peut être majorée de 2.50m
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles générales	
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum quatre pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Deux orientations de faîtage maximum sont autorisées. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.10) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles canal de couleur rouge : communes de Vernet-les-Bains et Vinça Tuiles canal de couleur rouge <u>ou</u> ardoises/lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : commune de Olette <i>Cas particuliers :</i> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés. - Les toits terrasses existants pourront être transformés en toitures 2 à 4 pans.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché Bardages métalliques ou composites Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple, d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique). -
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u>.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.3.2	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le renvoi dans le règlement des deux protections patrimoniales 45-PAT-24 et 45-PAT-25 a été omis. Il est donc rajouté dans le règlement.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux.

	Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.	
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.	
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.	
	Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.	
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.	
Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche entamée de 60m² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Uniquement lorsque ces services ne sont pas ouverts exclusivement aux usagers de la construction : nombre de places à adapter à la nature de l'activités (employés et visiteurs) : minimum 3 places	
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Cinéma	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs)	

Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations) Cinéma	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 2UD

Caractéristiques principales :

2UD1 : tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.

2UD2 : tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches

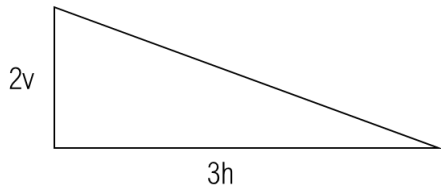
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2UD1 2UD2	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
2UD1 2UD2	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
	Equipements sportifs	Néant	Néant
	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
2UD1 2UD2	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
2UD1 2UD2	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

2UD1 2UD2	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
2UD1 2UD2	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
2UD1 2UD2	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ~~ou à défaut, les constructions environnantes.~~ Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accolement partiel.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3.3	Si ~~le bâtiment~~ la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Dans la sous zone 2UD1, les constructions peuvent également s'implanter sur au moins une limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de cette limite n'excède pas 3,50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.
	<u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m ² pour intégrer les car ports

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1).
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
	- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum quatre pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Deux orientations de faîtage maximum sont autorisées. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.10) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

4.4.2 *Matériaux et couleurs*

Tuiles canal de couleur rouge : communes de **Vernet-les-Bains** et **Vinça**

Tuiles canal de couleur rouge ou ardoises/lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : commune de **Olette**

Cas particuliers :

- Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle.
 - Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.
- ~~— Les dispositions du 4.4.2 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.10) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : Dans la sous zone 2UD1 : 1.50m Dans la sous zone 2UD2 : 1.30m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. En sous zone 2UD1 : les murs pleins sont également tolérés. Il est rappelé qu'ils doivent impérativement être enduits et traités de manière identique à la façade. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique). -
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u>.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.3.3	<i>Points de vue identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.3.4	Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.	
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.	
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.	
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.	
Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche entamée de 60m² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	<i>Piscines individuelles</i> Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin. <u>Principe justificatif d'évolution de la règle</u> Cette précision est ajoutée pour préciser les piscines ciblées. La règle ne concerne en effet que les piscines individuelles et non les piscines collectives soumises à des règles de gestion des eaux de vidange spécifiques.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone UE

Caractéristiques principales :

UE : zone urbaine économique

UEc : zone urbaine économique où sont favorisées les implantations commerciales

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UE UEc	Artisanat et commerce de détail	UE : sous réserve de constituer une activité annexe à une activité principale de production au sein de la zone d'activité	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UEc : Néant	
UE UEc	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Commerce de gros		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Néant
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
UE UEc	Industrie	Néant	Néant
	Entrepôt	Néant	Néant
	Bureau	Néant	Néant

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*
Règlement – « 2 / PÔLES RELAIS » – M1 // **142**

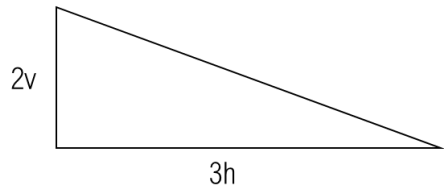
Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le règlement de la zone UEc n'autorise que les destinations « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » alors que l'esprit de la réglementation mise en œuvre par le document était de pouvoir autoriser ces destinations en sus des destinations autorisées dans la zone UE mais uniquement dans certains secteurs. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger. La zone UEc doit pouvoir accueillir l'ensemble des destinations autorisées dans la zone UE ainsi que les deux destinations supplémentaires « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

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

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

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

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

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UE UEc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UE UEc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi non compatibles avec la vocation de la zone	Elles sont autorisées à condition : - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
UE UEc	Annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - Qu'elles respectent les règles d'implantation imposées par la zone si elles présentent une emprise au sol supérieure à 15m² et/ou une hauteur supérieure à 3,50m ; - Qu'elles respectent une hauteur maximale de 3,50m si elles présentent une emprise au sol inférieur à 15m² ; - Que les piscines observent un recul minimal de 2.00m par rapport à l'ensemble des limites parcellaires. Les annexes de moins de 15m² d'emprise au sol, les terrasses de plain-pied peuvent déroger aux règles d'implantation et aux règles architecturales de la zone sous réserve qu'elles présentent un

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
		aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Les annexes ne bénéficiaient pas d'encadrement spécifique dans la zone UE. Les règles concernant ce type de construction sont donc ajoutées.
UE UEc	Equipements d'intérêt collectif et services publics ayant pour objet la production d'énergie renouvelables.	Les équipements d'intérêt collectif et services publics ayant pour objet la production d'énergie renouvelables peuvent être installés en toiture dans le respect des dispositions du § 4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » ou sur les aires de stationnement.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.1.5	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

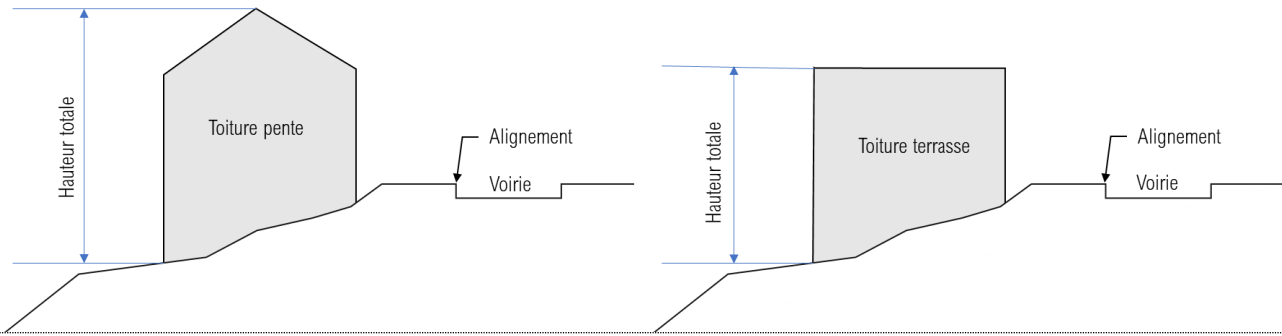
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	~~L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Cette règle s'avère contreproductive à l'usage dans les zones d'activités économiques dont le bâti est particulièrement hétérogène. Elle est donc supprimée.
3.3.2 3.3.3	Si ~~le bâtiment~~ la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3 3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4 3.3.5	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales ~~La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.~~ Néant

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

Les distances entre deux constructions ne présentent pas les mêmes enjeux dans la zone UE que dans les zones dédiées à l'habitat. La règle actuelle a tendance à bloquer la densification de la zone. Elle est donc supprimée.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.6	Mode de calcul
3.6.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.6.2	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.
3.6.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.

3.7	Règles générales
3.7.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 8,00 mètres (maximum R+1).
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.8.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.7. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33%.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Cas particuliers :

- Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.11) pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Sur les communes de Marquixanes, Sahorre, Prades, Ria Sirach, Rigarda, Vernet-les-bains, Vinça et Codalet : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile Sur la commune de Olette : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile, ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions du 4.4.2 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.11) pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint, bardage métallique ou composite Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Enduits : Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. Bardages métalliques ou composites : couleur sombre <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu excepté pour les enseignes
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.8	Zones de stockage extérieur
	La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisible depuis l'espace public* et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade.
4.9	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
4.10.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

4.11	Cas particuliers
4.11.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.11.2	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .
4.11.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.11) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m ² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher 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.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement

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

Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Commerce de gros	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Industrie	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés, livraisons et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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.
9.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Uep

Caractéristiques principales :

Uep : zone d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics

Uepc : zone d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics où sont autorisées sous condition les activités commerciales

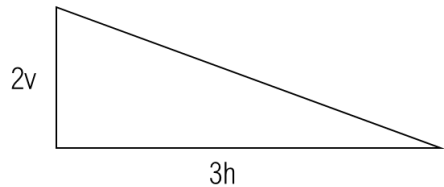
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Uep Uepc	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir aux catégories « Equipements intermédiaire » ou « Equipements de proximité » définies par l'INSEE*	Néant
	Salles d'art et de spectacles		Néant
	Equipements sportifs		Néant
	Autres équipements recevant du public		Néant
Uepc	Artisanat et commerce de détail	Ces destinations de constructions sont autorisées dans la mesure où elles résultent d'un changement de destination d'un bâtiment existant Ou Si elles se trouvent à l'intérieur d'un bâti relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » (comprenant 6 sous destinations)	Néant
	Restauration		Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Néant

§ 2 // INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

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

Sont soumis à conditions :		
Uep Uepc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
Uep Uepc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi non compatibles avec la vocation de la zone	Elles sont autorisées à condition : - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 1 mètre de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).

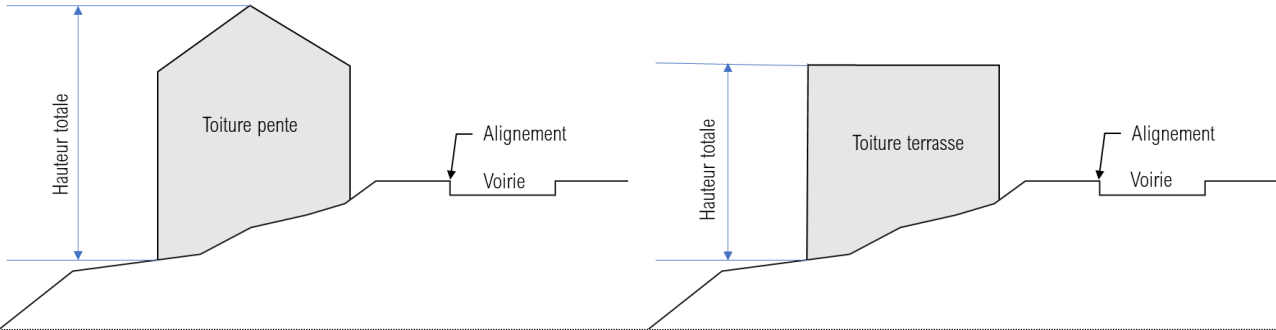
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3.2 3.3.3	Si ~~le bâtiment~~ la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3 3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement. au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.6	Mode de calcul
3.6.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	
3.6.2	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.
3.6.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.7	Règles générales
3.7.1	Au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 16.50 mètres.
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.7. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33%. Les toitures terrasses sont également autorisées.
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Sur les communes de Vernet-les-bains et Vinça : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile Sur la commune de Olette : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile, ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect

4.4.3	<i>Cas particulier</i> Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.5.3	<i>Cas particulier</i> Les dispositions du 4.5.1 et du 4.5.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint, bardage métallique ou composite Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Enduits : Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. Bardages métalliques ou composites : couleur sombre <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu excepté pour les enseignes
4.6.3	<i>Cas particulier</i> Les dispositions du 4.6.1 et du 4.6.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles ci-après cadrant les clôtures peuvent être adaptées pour prendre en compte des normes réglementaires spécifiques ou des contraintes de fonctionnement. Ces adaptations doivent être justifiées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La hauteur des clôtures en zones Uep peut se confronter aux obligations légales et/ou sécuritaires (écoles, gendarmeries, ...). La règle d'urbanisme est adaptée pour prendre en compte ces cas spécifiques.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : le traitement des clôtures devra être soigneusement étudié en lien avec le parti pris architectural du bâtiment. Il sera recherché une mise en valeur de l'interface avec l'espace public. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : le traitement des clôtures devra être soigneusement étudié en lien avec le parti pris architectural du bâtiment. Les clôtures pourront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.9	Eléments techniques
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise ainsi que les vérandas sont regroupés dans le paragraphe 4.10 (création) pour harmoniser la rédaction avec le reste du document. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.
5.3	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu

5.3.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifiés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.3.2	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m ² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m ² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.4	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.
6.5	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés, livraisons et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone Ut

Caractéristiques principales :

Ut : zone à vocation touristique ou de loisirs.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

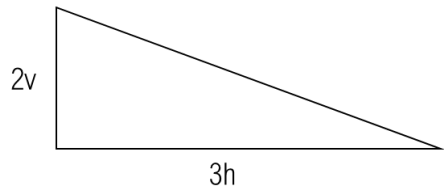
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Ut	Logement	Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités ; - L'exploitant ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site touristique ; - La parcelle détachée du site touristique ne devra pas dépasser 500 m² ;	
	Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique de la zone (supérette camping...)	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
Ut	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	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 dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

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

Sont soumis à conditions :		
Ut	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
Ut	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone. -

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.1.4	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
3.2	Cas particuliers

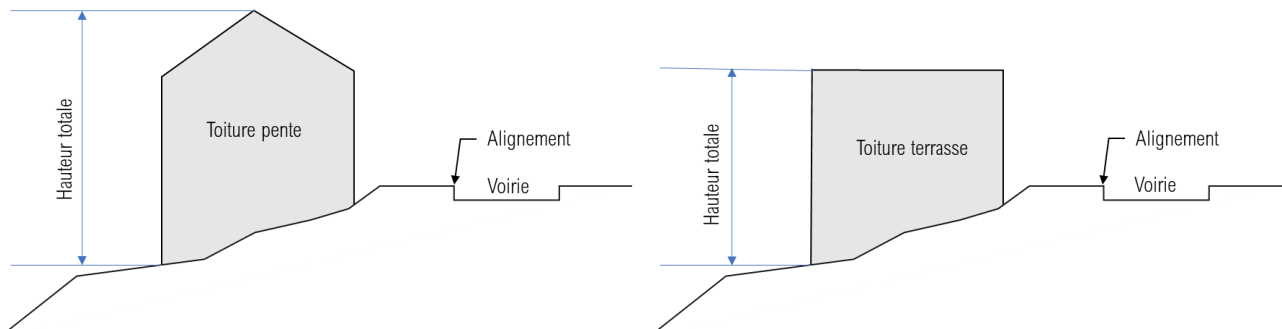
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m 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	
	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.
	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m ² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1).
3.8.2	Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.
3.9.4	<i>Constructions spécifiques en lien avec la vocation touristique de la zone</i> La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions particulières nécessaires à une activité touristique dès lors que ces constructions répondent à des standards liés à leur nature spécifique (ex : toboggan, mur d'escalade...)

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33% (2 à 4 pans). Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale **de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes).**
Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume.

Cas particuliers :

- Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.
- ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : clôture bois reprenant l'esprit des clôtures agricoles, mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse de couleur neutre (proche des éléments naturels environnants : terre, pierre...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple, d'une clôture bois reprenant l'esprit des clôtures agricoles ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront de couleur neutre (proche des éléments naturels environnants : terre, pierre...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

4.9.3	<i>Constructions spécifiques à vocation touristique</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions à vocation touristique dont l'architecture est spécifique et répond à des normes ou à un standard précis (mobilhome, HLL, tobogan, hébergement insolite...)
4.9.4	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u>.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

5.2	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 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Points de vue identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher 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.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
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.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	2 places par unité de logement	1 par unité de logement
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre, emplacement ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 par activité
Restauration	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 place pour 10 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones AU, correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les zones AU des **PÔLES RELAIS** sont divisées en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones 2AU1** : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
Cette zone comprend deux sous zones : **1AU1E** destinée à accueillir des activités économiques et **1AU1t** destinée à accueillir des constructions à vocation touristique ou de loisirs
- **Les zones 2AU2** : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement. Cette zone comprend deux sous zones : **2AU2E** destinée à accueillir des activités économiques et **2AU2ep** destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- **Les zones 2AU3** : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 6 ans à compter de la date d'approbation.

Zone 2AU1

2AU1 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

2AU1E : sous zone à vocation économique

2AU1t : sous zone à vocation touristique ou de loisirs

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

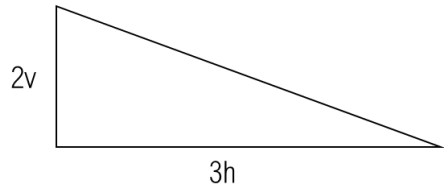
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Commune	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2AU1	Vinça Route de Joch	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
2AU1	Vinça Terrefort	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
2AU1E	Vinça La Ribereta	Exploitation forestière	Néant	Néant
		Restauration	Néant	
		Artisanat et commerce de détail Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve de constituer une activité annexe à une activité principale de production au sein de la zone d'activité.	
		Commerce de gros	Néant	
		Hébergement hôtelier et touristique		
		Cinéma		
		Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Commune	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2AU1	Vernet-les-Bains Camp del Mas Z1 Camp del Mas Z2	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
2AU1t	Vernet-les-Bains Hôtel Alexandra	Logement	Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités ; - L'exploitant ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site touristique ; La parcelle détachée du site touristique ne devra pas dépasser 500 m² ;	Néant
		Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique de la zone (supérette camping...)	
		Restauration	Néant	
		Hébergement hôtelier et touristique	Néant	
		Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	
2AU1	Olette Camp del Bigou	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
2AU1E	Olette Parc photovoltaïque	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la production d'énergie, la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes ou encore la fréquentation du public	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
2AU1	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
2AU1E	
2AU1t	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs L'ouverture et l'exploitation de carrières La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
2AU1 2AU1E 2AU1t	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions :		
2AU1 2AU1E 2AU1t	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
2AU1	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
2AU1	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	En fonction des communes et des secteurs, les constructions nouvelles devront respecter les conditions d'implantation depuis l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique indiquées dans le tableau ci-dessous.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i> <i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ... afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle. Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.2.3	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.2.4	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i> Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.2.5	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle n'encadrerait pas les constructions de faible emprise le long des emprises publiques. Il est donc complété et harmonisé avec le reste du règlement.
3.2.6	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	A l'alignement des voies et emprises publiques*	Implantation des façades principales dans une bande comprise entre 0.00m et 5.00m de l'alignement.	Recul minimal de 5.00m à compter de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique
Vinça Route de Joch		X	
Vinça Secteur Terrefort		X	
Vinça La Ribereta			X
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z1	X		
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z2		X	
Olette Camp del Bigou		X	
Olette Parc photovoltaïque			

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3.2	La distance « d » comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit respecter les distances indiquées dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs (hors cas 3.3.1). <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i> <i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle. <i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle. Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.4.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.5	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>
	Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.4.6	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES LIMITES SEPARATIVES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d = 0 mètres ou d = au moins égale à 4 mètres
Vinça Route de Joch			X
Vinça Secteur Terrefort			X
Vinça La Ribereta	X		

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES LIMITES SEPARATIVES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d = 0 mètres ou d = au moins égale à 4 mètres
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z1			X
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z2			X
Olette Camp del Bigou			X
Olette Parc photovoltaïque			

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à la distance précisée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i> <i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.

	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle. Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.5. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.6.3	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i> Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

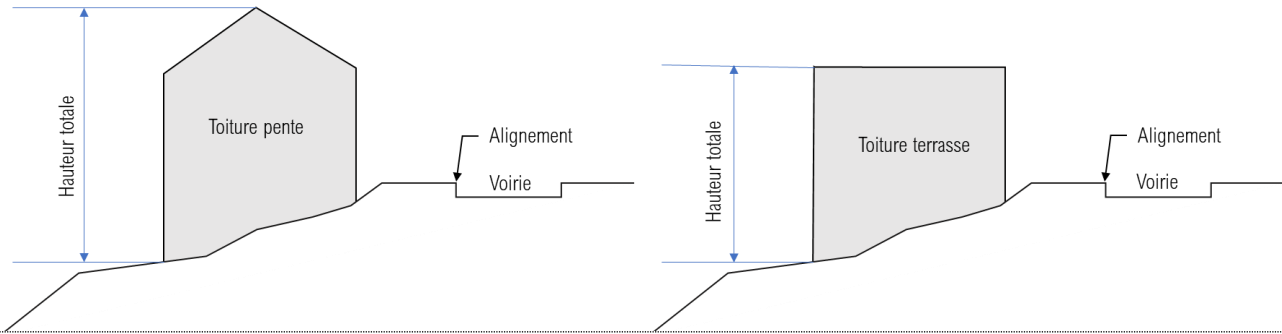
3.6.4	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour lesquels l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.
3.6.5	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d=0 (les bâtiments peuvent s'accoler) ou d= au moins égal à 4 mètres
Vinça Route de Joch			X
Vinça Secteur Terrefort			X
Vinça La Ribereta	X		
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z1			X
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z2			X
Olette Camp del Bigou			X
Olette Parc photovoltaïque			

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction est revue pour préciser que les bâtiments peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 4m et non 4m strict.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
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.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est indiquée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée : Au faîtage, à 11.50 mètres A l'acrotère, à 10.50 mètres.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.5. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.
3.9.4	<i>Terrains de forte pente</i> En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise au sol de la construction à prévoir.

TABLEAU INDICANT LES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 5.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 4.50 mètres. (maximum RDC)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 8.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 6.50 mètres. (maximum R+1)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 11.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 7.50 mètres. (maximum R+2)
Vinça Route de Joch			X
Vinça Secteur Terrefort			X
Vinça La Ribereta		X	
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z1		X	
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z2			X
Olette Camp del Bigou		X	
Olette Parc photovoltaïque	X		

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures (excepté les toits terrasses) doivent présenter des pentes comprises entre 27% et 33% et respecter les formes de pentes indiquées dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. Le nombre de pans et d'orientations de faitage autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume.

Cas particuliers :

- Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.
- ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.8) pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge : communes de Vernet-les-Bains et Vinça Tuiles canal de couleur rouge <u>ou</u> ardoises/lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : commune de Olette <i>Cas particuliers pour les communes mixtes et pour les constructions ne respectant pas la règle générale :</i> Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

TABLEAU INDICANT LES FORMES DE TOITURE AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
	Matériaux			Pente-Nombre de pans / orientations de faitage	Toitures terrasses / de pente inférieure à 15%
Commune	Tuile canal de couleur rouge	Tuiles canal de couleur rouge <u>ou</u> ardoises/lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect	Autres matériaux de couleur sombre et mate. Toitures végétalisées	2 pentes pans maximum / une seule orientation de faitage maximum	
Vinça Route de Joch	X			X	X
Vinça Secteur Terrefort	X			X	X

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES DE TOITURE AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
	Matériaux			Pente-Nombre de pans / orientations de faitage	Toitures terrasses / de pente inférieure à 15%
Commune	Tuile canal de couleur rouge	Tuiles canal de couleur rouge ou ardoises/lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect	Autres matériaux de couleur sombre et mate. Toitures végétalisées	2 pentes pans maximum / une seule orientation de faitage maximum	
Vinça La Ribereta	X (bac acier autre mats ?)			X	X
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z1	X			X	X
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z2	X			X	X
Olette Camp del Bigou		X		X	
Olette Parc photovoltaïque		X	X	X	X

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le règlement est harmonisé concernant les termes employés pour désigner les pans de toitures.

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Formes et type</i> Les ouvertures et menuiseries doivent respecter les formes et type indiqués dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. Les ouvertures rondes ou de formes arrondies sont interdites.

4.5.2

Matériaux et couleurs

Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

TABLEAU INDICANT LES FORMES / TYPES DES OUVERTURES/MENUISERIES AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
Commune	Percements rectangles verticaux	Percements rectangles horizontaux	Ouvertures carrées	Baies vitrées	Ouvertures en toiture
Vinça Route de Joch	X	X	X	X	X
Vinça Secteur Terrefort	X	X	X	X	
Vinça La Ribereta	X	X	X	X	
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z1	X	X	X	X	
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z2	X	X	X	X	
Olette Camp del Bigou	X			X	X
Olette Parc photovoltaïque	X				

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

Certaines communes n'intégraient pas la possibilité de réaliser des percements verticaux. Il s'agit d'une erreur matérielle corrigée dans la présente modification.

4.6	Façades			
4.6.1	<i>Matériaux</i> Les matériaux des façades doivent respecter le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit			
4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu			
TABLEAU INDIQUANT LES MATERIAUX AUTORISES POUR LES FACADES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)				
Commune	Enduits gratté fin ou taloché	Bardage bois teinte naturelle ou peint (pas d'intégralité du bâti)	Pierre naturelle maçonnée de manière traditionnelle	Bardage métallique ou composite
Vinça Route de Joch	X	X	X	
Vinça Secteur Terrefort	X	X	X	
Vinça La Ribereta	X	X		X
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z1	X	X	X	
Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z2	X	X	X	
Olette Camp del Bigou	X		X	
Olette Parc photovoltaïque	X	X	X	X

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	- Hauteur maximale : 1,50m. Celle-ci peut éventuellement être portée à 1,80m si elle est justifiée par un parti pris architectural. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La communauté de communes souhaite pouvoir autoriser une hauteur de clôture plus importante sous certaines conditions afin de favoriser la qualification des clôtures. ~~Les clôtures doivent respecter la hauteur maximale indiquée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.~~ - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine lorsqu'ils sont identifiés comme élément à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades.

	Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine lorsqu'ils sont identifiés comme élément à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

	Cas particuliers
4.7.3	<i>Clôtures perméables</i>
	Il pourra être exigé des clôtures perméables permettant de prendre en compte le risque inondation ou pour permettre les déplacements de la petite faune* lorsque les sites présentent de tels enjeux.
4.7	Eléments techniques
4.7.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.8	Cas particuliers
4.8.1	<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.8.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m² 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

	<u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.8) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale
4.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et/ou adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u>.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

5.2	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 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 350 m² de pleine terre X coefficient 1 = 350m² de surface non imperméabilisée - 700 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 400m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350m² de surface non imperméabilisée

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.

5.7	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés lorsqu'ils sont identifiés comme éléments à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>).
5.8	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 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 Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m ² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m ² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.

6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher 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.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
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.

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 : - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) pour les autres destinations il convient de se reporter au tableau ci-dessous		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Logements : Jusqu'à 150m ² de surface de plancher : 2 places minimum par unité de logements Au-delà de 150m ² de surface de plancher : 3 places par unité de logements Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les logements individuels devront prévoir à minima un emplacement de stationnement dans l'espace privatif non clos Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur Hébergement : 1 place par chambre ou unité d'habitation	Logements : 1 par unité de logement Hébergement : 1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureau	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 2AU2

2AU2 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

2AU2E : sous zone à vocation économique

2AU2ep : sous zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUI. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

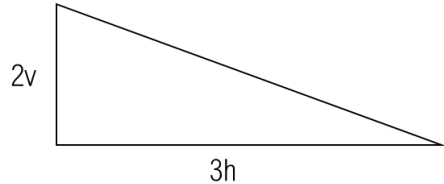
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous					
Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée après mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2AU2E	Vinça Els Donets	Justification du besoin économique	Exploitation forestière	Néant	Néant
			Restauration	Néant	
			Commerce de gros	Néant	
			Artisanat et commerce de détail	Sous réserve de constituer une activité annexe à une activité principale de production au sein de la zone d'activité.	
			Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
			Hébergement hôtelier et touristique	Néant	
			Cinéma	Néant	
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Néant	
2AU2	Vinça Secteur Route de Joch	Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 2AU1 de la commune seront remplies.	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Néant	Néant
			Habitation	Néant	
2AU2	Vernet-les-Bains Mas Sicart	Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 2AU1 de la commune seront remplies.	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant
			Habitation	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous					
Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée après mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2AU2	Vernet-les-Bains Camp del Mas	Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 2AU1 de la commune seront remplies.	Habitation		
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
2AU2	Olette Camp del Bigou	Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 2AU1 de la commune seront remplies.	Habitation		
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
2AU2ep	Olette Camp del Bigou	Ne peut être ouverte à l'urbanisation que de manière simultanée avec la zone 2AU2 Camp del Bigou	Equipements d'intérêt collectif et services publics		
2AU2	Olette Centre	Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 2AU1 de la commune seront remplies.	Habitation		Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

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

Zonage	Sont interdits :
2AU2 2AU2E 2AU2ep	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning 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 est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
2AU2 2AU2E 2AU2ep	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

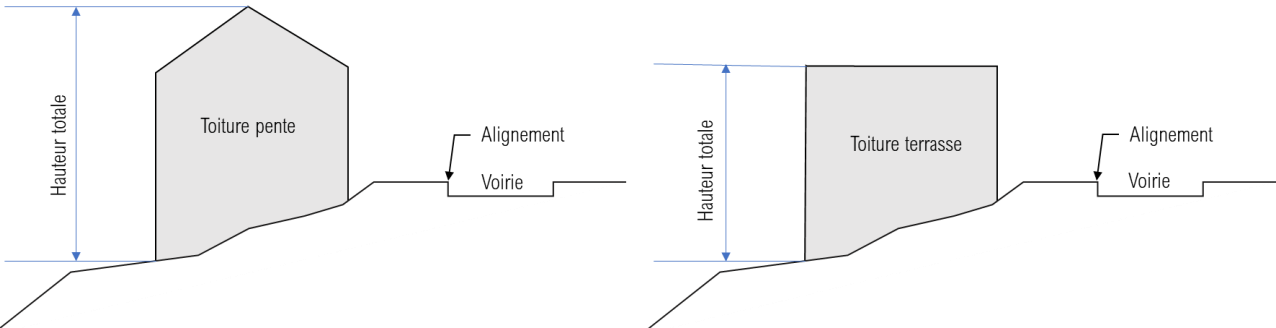
§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.5	Mode de calcul
3.5.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.5.2	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.
3.5.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.6	Règles générales
3.6.1	Néant
3.7	Cas particuliers
3.7.1	Néant

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Néant
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Néant

4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Néant
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Néant
4.7	Clôtures
	Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	Néant
4.8	Eléments techniques
	Néant

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.1.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.2	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.3	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.4	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.

	Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.5	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.
5.6	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
	Néant

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 2AU3

2AU3 : zone à urbaniser à vocation principale d'habitation, elle peut également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

Ces zones sont actuellement bloquées pendant une durée minimale de 7 ans à compter de la date d'approbation du PLUi. Elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation uniquement si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine de la commune identifié dans le rapport de présentation (Cahier E « Justification du projet ») lors de l'élaboration du PLUi a pu être effectivement réalisé (travaux engagés).

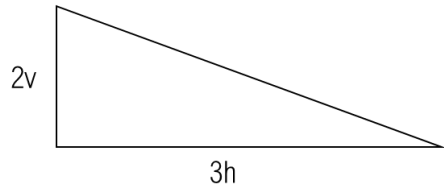
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous					
Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée après mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
2AU3	Vernet-les-Bains Secteur Camp del Mas Z1	La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 7 ans à compter de la date d'approbation.	Habitation Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
2AU3	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
2AU3	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

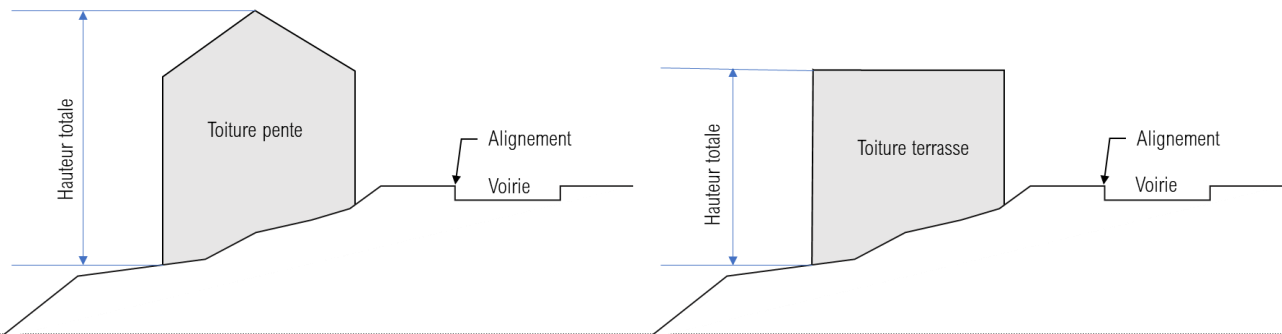
§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.5	Mode de calcul
3.5.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.5.2	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.
3.5.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.6	Règles générales
3.6.1	Néant
3.7	Cas particuliers
3.7.1	Néant

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Néant
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Néant
4.6.2	<i>Couleur</i> Néant
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> Néant
4.8	Eléments techniques
	Néant

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers où s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.2	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.3	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.4	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.

5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée
	Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 6 // STATIONNEMENT

6.1	Règles générales
	Non réglementé

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES AGRICOLES

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.

La zone agricole comprend cinq sous zones :

- **A0** : correspondant aux « cœurs de village » et lieux d'intérêt patrimonial
- **A1** : espaces agricoles situés sur les communes non couvertes par la loi Montagne et espaces agricoles correspondant aux fonds de vallée et espaces mécanisables sur les communes couvertes par la loi Montagne
- **A2** : espaces agricoles pastoraux et forestiers montagnards (estives, élevage...)
- **A3** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique
- **A4** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique et présentant des enjeux environnementaux spécifiques
- **A5** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique ou non présentant des enjeux paysagers et espaces de type jardins familiaux/partagés ou la constructibilité est très limitée.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations/Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A0 A1 A2 A3 A4	Exploitation agricole	Sous réserve : - de respecter les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. Bien que non exhaustif, le site www.picto-occitanie.fr permet de visualiser les zones humides reconnues ou potentielles. Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte du PNR des Pyrénées Catalanes (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides. - de présenter une emprise au sol maximale de 50m² dans la sous zone A2 Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLUi valant SCoT si elles sont plus restrictives	Néant

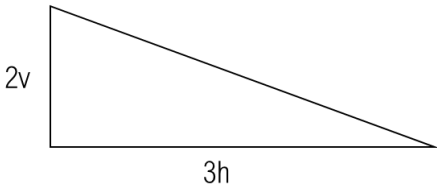
Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations/Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A0 A1 A2 A3 A4	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP.	Néant
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), 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

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

Zonage	Sont interdits :
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning de plus de 20 personnes ou 6 emplacements Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol. Les panneaux photovoltaïques implantés au sol mais de faible emprise (15-20m²) destinés à une autoconsommation et d'une puissance de 3kW maximum sont néanmoins autorisés.
	Les aménagements liés aux activités de sports mécaniques et de golf

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.	
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A0 A1 A2 A3 A4	Activités en lien avec l'activité agricole : - Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles - Camping à la ferme (max 6 emplacements / 20 personnes)	- Les activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production ou être en lien direct avec celui-ci en ce qui concerne les campings à la ferme. - Elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées - Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation permettant la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Une étude de discontinuité sur laquelle la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages donnera son avis est également nécessaire sur les communes concernées par la loi Montagne.
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLUi	Sous réserve : - Qu'elle soit réalisée en une seule fois et qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation existant - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.

Sont soumis à conditions		
A0 A1 A2 A3 A4	Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	A condition : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire Une seule annexe est autorisée par habitation. 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).
A0 A1 A2 A3 A4	Changement de destination d'un bâtiment existant	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage Nota : Les bâtiments compris dans la sous zone A0 sont définis comme des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sens L151-11 du Code de l'Urbanisme. <u>Nouvelle destination :</u> Dans les sous zones A1, A2, A3 et A4, la nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique. Dans la sous zone A0, la nouvelle destination n'est pas réglementée mais elle 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. Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
A0 A1 A2 A3 A4	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.

Sont soumis à conditions		
A0	Aménagements liés à la gestion des flux véhicules et piétons Aménagements liés à la mise en valeur patrimoniale	Sous réserve de rechercher une bonne intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
A0 A1 A2 A3 A4	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques - Les constructions et installations, y compris les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la déviation de la RN116. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions		
A0 A1 A2 A3 A4	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
A5	Abri de jardins	Sous réserve de : - Présenter une emprise au sol inférieure et une surface de plancher à 5m² - Sur Vinça, prendre en compte le risque inondation lié à la présence du barrage (prise en compte de la côte des plus hautes eaux – Cf annexes du PLUi)

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : - à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 50 mètres de l'alignement de la RN116 excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble ce bâtiment~~

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accolement partiel.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.5	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés

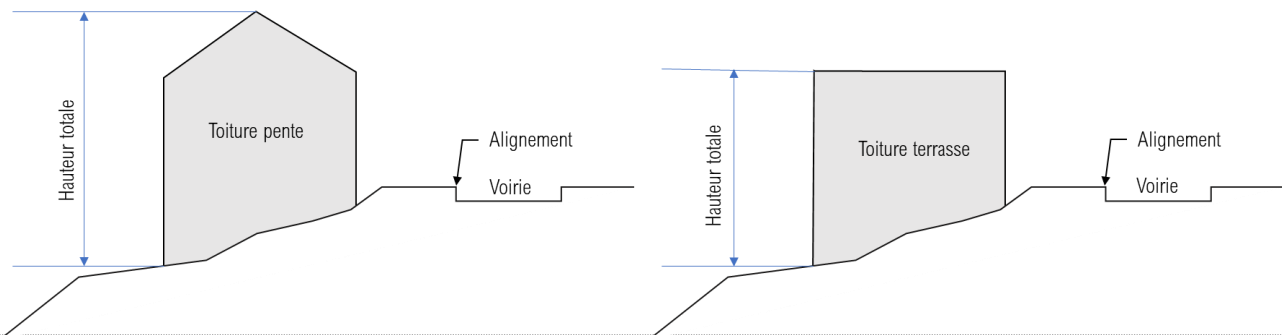
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Dans la sous zone A2, l'emprise au sol est limitée à 50m² Dans la sous zone A5, l'emprise au sol est limitée à 5m²

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
	Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres. Dans la sous zone A5, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i>

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
	La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.
3.9.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.4	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume.

	Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.2.2	Matériaux et couleurs Tuiles canal de couleur rouge : communes de Vinça et Vernet les Bains Tuiles canal de couleur rouge <u>ou</u> ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : commune de Olette <i>Cas particuliers :</i> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. - Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.
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) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché. Bardage métal, composite ou bois. Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
4.4.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu.

4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles sur les clôtures ne concernent que les clôtures avec fondation.
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.50m Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. - Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

	- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.
4.6	Eléments techniques
4.6.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i> Les règles du chapitre II.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, bâtiments d'élevage...). Les aspects brillants sont interdits.
4.7.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.7) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées. En cas de destruction dans les sous zones A3, A4 et A5, un linéaire équivalent de haie ou de muret devra être recréé en privilégiant des implantations selon l'axe Est-Ouest. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements <u>Dans toutes les sous zones :</u> 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.

	Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>). d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
	<u>Dans la sous zone A4 :</u> Tout projet de nouvelle construction doit être accompagné de plantations de haies privilégiant l'orientation Est-Ouest et implantées sur des limites parcellaires. Ces plantations doivent permettre de renforcer la trame bocagère reliant les grands réservoirs de biodiversité.
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 400 m² de pleine terre X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée

5.4	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.4.3	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

5.6	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.6.1	<i>Cours d'eau</i> Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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 peuvent être admis dans ces espaces à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.
5.6.2	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions. Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.
5.6.3	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

§ 6 // STATIONNEMENT

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé lorsqu'il existe sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES NATURELLES

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

La zone naturelle et forestière comprend huit sous zones :

- **N0** : correspondant aux « cœurs de village » ou autres lieux d'intérêt patrimonial
- **N1** : Espaces naturels sans spécificités
- **N2** : Espaces naturels « carrières » : Carrière d'Evol
- **N3** : Espaces naturels présentant des enjeux paysagers ou environnementaux spécifiques
- **N4** : Espaces naturels dégradés : espace situé à cheval sur les communes de Souanyas, Escaro et Nyer
- **N5** : Espaces naturels à vocation touristique ou de loisirs (campings, thermes...)
- **N6** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de Casteil
- **N7** : Zones d'approches et aires d'influence de la cité de Villefranche de Conflent
- **N8** : Activité de débit et de stockage de bois sur la commune d'Espira de Conflent

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N5 N8	Exploitation agricole et forestière	Sous réserve : - de respecter les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. Bien que non exhaustif, le site www.picto-occitanie.fr permet de visualiser les zones humides reconnues ou potentielles. Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte du PNR des Pyrénées Catalanes (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides. Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLUi valant SCoT si elles sont plus restrictives	Néant

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N5	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP.	Néant

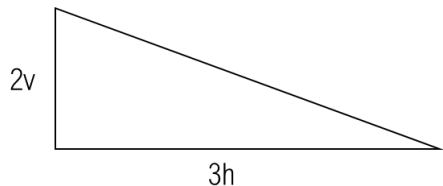
Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N2 N3 N4 N5 N7 N8	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie) l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la sous zone N3 : les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la RN116 sont autorisés. A l'exception de ces travaux, les installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif listés ci-dessus devront veiller : - À maintenir la végétation présente en particulier celle qui constitue la ripisylve. Seules les interventions nécessaires à l'aménagement de la RN116 et ses ouvrages annexes (bassins de rétention et/ou de confinement), à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisés. - A ne pas avoir d'impact significatif sur la faune	Néant
N6	Hébergement hôtelier et touristique	Sous réserve de respecter les dispositions prévues lors de l'instauration du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée et figurant dans le rapport de présentation.	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	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.
N0	Les habitations légères de loisir (HLL)
N1	Les terrains de camping et de caravanning de plus de 20 personnes ou 6 emplacements excepté en sous zone N5
N2	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)
N3	Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
N4	Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
N5	
N7	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
N8	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol excepté dans la sous zone N4 . Les panneaux photovoltaïques implantés au sol mais de faible emprise (15-20m²) destinés à une autoconsommation et d'une puissance de 3kW maximum sont néanmoins autorisés.
	Les aménagements liés aux activités de sports mécaniques et de golf

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N0 N1 N5 N8	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLUi	Sous réserve : - Qu'elle soit réalisée en une seule fois et qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation existant - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire. - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.
N0 N1 N5 N8	Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLUi	A condition : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire Une seule annexe est autorisée par habitation. 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).

Sont soumis à conditions		
N0 N1 N5 N8	Changement de destination d'une construction existante	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage. Nota : Les bâtiments compris dans la sous zone N0 sont définis comme des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sens L151-11 du Code de l'Urbanisme. <u>Nouvelle destination :</u> Dans les sous zones N0, N1 et N5, la nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique. Dans la sous zone N0, la nouvelle destination n'est pas réglementée mais elle 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. Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS).
N0 N7	Aménagements liés à la gestion des flux véhicules et piétons Aménagements liés à la mise en valeur patrimoniale	Sous réserve de rechercher une bonne intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
N4	Requalification et/ou dépollution de sites	Sont autorisées, les constructions et installations permettant une requalification et/ou dépollution des lieux. Ces projets pourront notamment permettre une production d'énergie ou encore une valorisation économique du site. Pour rappel : En fonction des caractéristiques du projet, il pourra éventuellement être nécessaire d'adapter le document d'urbanisme.

Sont soumis à conditions		
N0 N1 N5 N7 N8	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques - Les constructions et installations, y compris les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la déviation de la RN116. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		Illustration pente maximale 3h/2v 
N2	Carrières	Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières régulièrement autorisées. Pour rappel : En fonction des caractéristiques du projet, il pourra éventuellement être nécessaire d'adapter le document d'urbanisme.

Sont soumis à conditions		
N5 N7	Réhabilitations/modernisations/mise en conformité : - des hébergements touristiques et hôteliers existants notamment campings - des constructions, installations, aménagements en lien direct avec ceux-ci	Sous réserve de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
N0 N1 N5 N8	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
N8	Les dépôts de matériaux naturels	Sous réserve d'être nécessaires à une activité professionnelle existante à la date d'approbation du PLUi.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : - à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 50 mètres de l'alignement de la RN116 excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1.

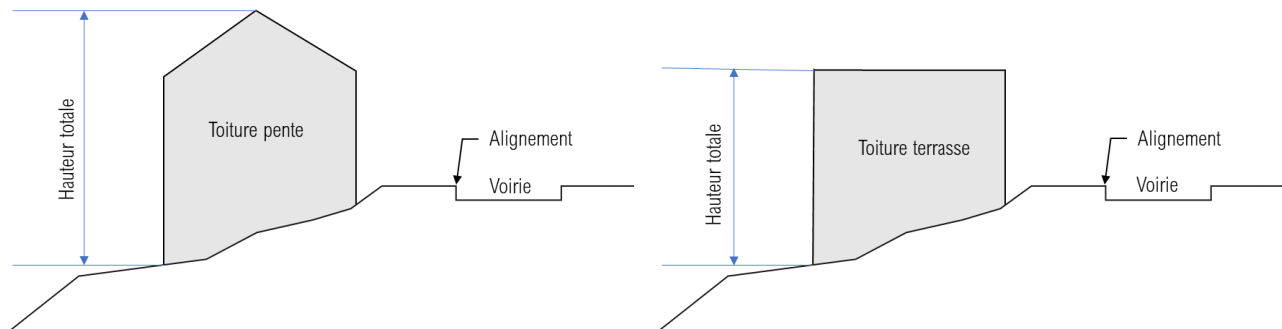
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accolement partiel.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.5	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existantes</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50m ² dans la sous zone N1 .

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i> La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.
3.9.3	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	- 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.4	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi.

	- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. — ~~Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge : communes de Vinça et Vernet les Bains Tuiles canal de couleur rouge <u>ou</u> ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : commune de Olette et sous zone N6. <i>Cas particuliers :</i> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. - Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.

4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché. Bardage métal, composite ou bois. Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.4.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles sur les clôtures ne concernent que les clôtures avec fondation.
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.50m Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. - Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière* au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.

	- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...). - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.
4.6	Eléments techniques
4.6.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i> Les règles du chapitre II.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, bâtiments d'élevage...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, seront de couleur gris sombre. Le vert, le blanc et les aspects brillants sont interdits.
4.7.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes.

Les dispositions du 4.4.1 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.7) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées. En cas de destruction dans les sous zones N1 et N3 un linéaire équivalent de haie ou de muret devra être recréé en privilégiant des implantations selon l'axe Est-Ouest. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements <u>Dans toutes les sous zones :</u> 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.

	Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>). d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 400 m² de pleine terre X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée

5.4	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4.3	<i>Points de vue identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.4.4	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

5.6	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.6.1	<i>Cours d'eau</i> Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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 peuvent être admis dans ces espaces à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.
5.7	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions. Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.
5.8	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

§ 6 // STATIONNEMENT

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le réseau collectif d'assainissement est privilégié sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

1.G

RAPPORT DE PRESENTATION

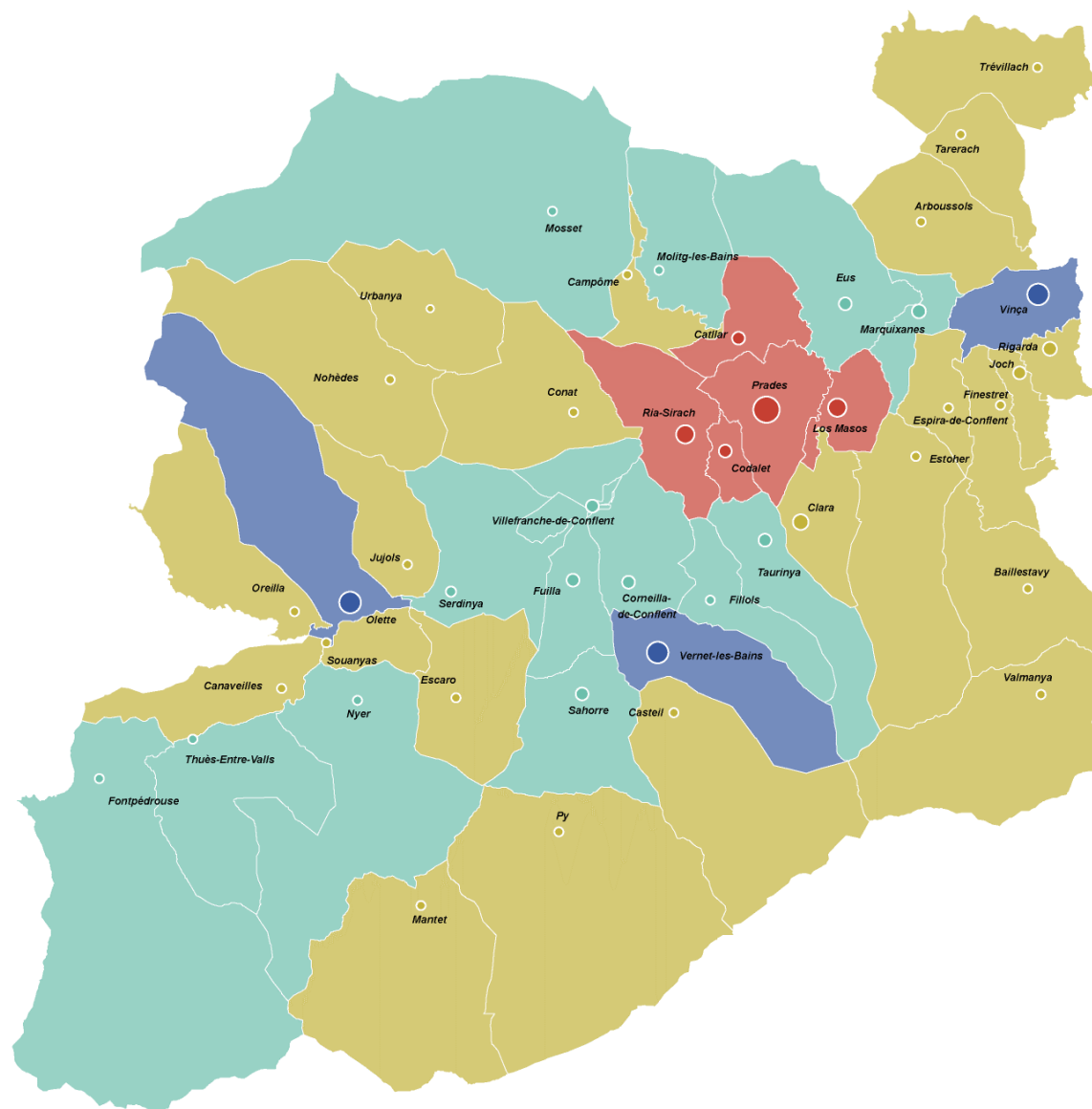
Cahier G / Additif Modification n°1

ANNEXE 3 – REGLEMENT 3/ Villages de proximité

ELABORATION - Approbation du 13/03/2021
MODIFICATION 1 - Approbation du 13/04/2023

VILLAGES DE PROXIMITE

- Corneilla de Conflent
- Eus
- Fillols
- Fontpédrouse
- Fuilla
- Marquixanes
- Molitg les Bains
- Mosset
- Nyer
- Sahorre
- Serdinya
- Taurinya
- Thuès entre Valls
- Villefranche de Conflent



SOMMAIRE

#DISPOSITIONS GENERALES	6
ZONES URBAINES	15
Zone 3UA.....	17
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	18
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	23
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
Zone 3UB.....	48
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	49
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	54
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	77
Zone 3UC.....	80
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	81
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	85
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	106
Zone 3UV.....	109
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	111
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	117
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	141
Zone UE	144
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	145
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	150
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	170

Zone Uep	173
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	174
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	178
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	192
Zone Ut	195
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	196
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	200
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	219
ZONES A URBANISER	222
Zone 3AU1.....	223
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	224
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	229
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	259
Zone 3AU2.....	263
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	264
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	269
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	276
Zone 3AU3.....	279
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	280
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	283
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	290
ZONES AGRICOLES.....	293
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	294

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	301
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	320
ZONES NATURELLES	324
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	325
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	333
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	354

#DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 ainsi que R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó Afin faciliter la lecture du document, il est divisé en 4 livres correspondant aux différents niveaux de l'armature territoriale : pôle structurant, pôles relais, pôles de proximité et maillage rural.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

	Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.
Articles restants applicables au PLUi :	Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 restent notamment applicables.
Sécurité et salubrité	Art R 111-2 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
Vestiges archéologiques	Art R 111-4 ; Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
Environnement	Art R 111-26 ; Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
Paysages	Art R 111-27 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
Autres articles code de l'urbanisme et autres législations :	Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
Loi Montagne	La majeure partie des communes de la Communauté de Communes Conflent Canigó est concernée par les dispositions par la Loi Montagne. Seules les communes de Codalet, Prades, Los Masos, Marquixanes, Espira de Conflent, Finestret, Joch, Vinça et Rigarda ne sont pas concernées. Sur les communes ou il est fait application de la loi Montagne, les constructions ne sont admises qu'en continuité de l'urbanisation existante dans les conditions prévues par L122-5 et suivant du Code de l'Urbanisme sauf exceptions spécifiées aux articles L122-3 et L122-7.
Patrimoine / Archéologie	Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 et notamment R523-4 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
Défrichements	Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, l'attestation de dossier complet de la demande de défrichement est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.
Obligations de débroussaillage	Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » (articles L.134.6 du Code forestier).
Règlement Sanitaire Départemental	Le règlement sanitaire départemental s'applique sur le territoire du PLUi. Il est disponible sur le site internet du Conseil Départemental 66.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
Gestion des eaux pluviales	Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux eaux pluviales s'appliquent à tout aménagement et notamment les articles R214-1 et suivant du Code de l'Environnement.
Servitudes d'utilités publiques :	S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme. Une liste des servitudes s'imposant à chaque commune est annexée au PLUi.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
Les zones urbaines	Le règlement distingue des zones urbaines spécifiques aux différents niveaux de l'armature territoriale (Pôle structurant, Pôles relais, Villages de proximité, Maillage rural) et des zones urbaines communes à l'ensemble du territoire. Elles sont détaillées dans les tableaux ci-après.
Les zones à urbaniser	Les zones AU1 : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ces zones peuvent comprendre plusieurs sous zones : - AU1E destinée à accueillir des activités économiques. - AU1ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics Les zones AU2 : Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement. Ces zones peuvent comprendre plusieurs sous zones : - AU2E destinée à accueillir des activités économiques. - AU2ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics - AU2t destinée à accueillir des constructions à vocation touristique ou de loisirs

	Les zones AU3 : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 7 ans à compter de la date d'approbation.
Les zones agricoles	La zone agricole comprend 6 sous-zones : A0 : Correspondant aux « cœurs de village » et lieux d'intérêt patrimonial A1 : Espaces agricoles situés sur les communes non couvertes par la loi Montagne et espaces agricoles correspondant aux fonds de vallée et espaces mécanisables sur les communes couvertes par la loi Montagne A2 : Espaces agricoles pastoraux et forestiers montagnards (estives, élevage...) A3 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique A4 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique et présentant des enjeux environnementaux spécifiques A5 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique ou non et présentant des enjeux paysagers et espaces de type jardins familiaux/partagés ou la constructibilité est très limitée
Les zones naturelles ou forestières	La zone naturelle comprend 9 sous zones : N0 : correspondant aux « cœurs de village » ou autres lieux d'intérêt patrimonial N1 : Espaces naturels sans spécificités N2 : Espaces naturels « carrières » : Carrière d'Evol N3 : Espaces naturels présentant des enjeux paysagers ou environnementaux spécifiques N4 : Espaces naturels dégradés : espace situé à cheval sur les communes de Souanyas, Escaro et Nyer N5 : Espaces naturels à vocation touristique ou de loisirs (campings, thermes...) N6 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de Casteil N7 : Zones d'approches et aires d'influence de la cité de Villefranche de Conflent N8 : Activité de débit et de stockage de bois sur la commune d'Espira de Conflent

ZONES URBAINES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE								
	Pôle structurant		Pôles relais		Villages de proximité		Maillage rural	
Type zone	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales
UA	1UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+3 avec combles	2UA	Centralités originelle pré- années 60 / R+3 avec combles	3UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles	4UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles
	1UA1c	Implantation commerciale favorisée			3UA1c	Implantation commerciale favorisée		
	1UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles	2UAc	Implantation commerciale favorisée	3UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+1 avec combles	4UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+1 avec combles
	1UA2c	Implantation commerciale favorisée						
UB	1UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec mitoyenneté dominante	2UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas présentant une typologie architecturale spécifique	3UB	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.	4UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas
	1UB1c	Implantation commerciale favorisée						
	1UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre	2UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec une mitoyenneté dominante			4UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre
	1UB2c	Implantation commerciale favorisée	2UB2c	Implantation commerciale favorisée				
UC	1UC	Habitat collectif	2UC	Habitat collectif	3UC1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.		
					3UC2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre		

ZONES URBAINES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE								
	Pôle structurant		Pôles relais		Villages de proximité		Maillage rural	
Type zone	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales
UD	1UD	Habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches	2UD1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.				
	1UDa	Assainissement autonome	2UD2	Tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches				
UV					3UV1	Cité intramuros		
					3UV2	Secteur gare		

ZONES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS						
Zones	Sous zones	Caractéristiques principales	Pôle structurant	Pôles relais	Villages de proximité	Maillage rural
Ut	Ut	Secteurs à vocation touristique ou de loisirs	Prades Camping municipal de la Plaine Saint-Martin Hôtel-restaurant de la Plaine Saint-Martin Ria-Sirach Camping Bellevue	Vinça Camping municipal Les Escoumes Vernet-les-Bains Camping Bosc de Vernet Etablissement thermal Résidence de tourisme Les Balcons du Canigou	Molitg les Bains Camping municipal Le Cabanil Etablissement thermal Marquixanes Village Ecogîtes Corneilla de Conflent Camping Las Closes Camping Bosc de Vernet Fuilla Camping Le Rotja Sahorre Ancien camping Fontanelle	Casteil Camping Domaine Saint-Martin Valmanya Aire caravanes / camping-cars

ZONES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS						
Zones	Sous zones	Caractéristiques principales	Pôle structurant	Pôles relais	Villages de proximité	Maillage rural
Uep	Uep	Zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics	Prades Plaine Saint Martin Collège – Lycée Hôpital Gendarmerie Collège privé Hôtel de ville – Crèche Catllar Ateliers municipaux	Vinça Groupe scolaire Cimetière	Corneilla-de-Conflent Maison de retraite / Résidence séniors	Baillestavy Zone stade
	Uepc	Zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ou sont autorisées les activités commerciales liées aux équipements publics	Prades Pôle multimodal gare	Vinça Secteur Plan d'eau Olette Station service		
UE	UE	Zone urbaine économique	Prades Secteur ancienne usine + notaires Secteur « Point P » Secteur la Paysanne Secteur Alfred Sauvy Secteur CESR Secteur Salle de sport Ria Sirach Entrée de ville Ouest	Vinça Secteur ancienne cave Secteur ateliers relais Olette Entrée de ville Ouest	Marquixanes Entrée de ville Ouest Sahorre Musée de la Mine	Rigarda
	UEc	Zone urbaine économique ou est favorisée l'implantation de commerces	Prades Secteur Gibraltar Secteur Intermarché Codalet Secteur moyenne surface	Ria Sirach Secteur moyenne surface Vernet-les-Bains Secteur moyenne surface		

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :	Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
	Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi.
	Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151- 19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
	Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
	Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).
	Un figuré indiquant les limites de la bande d'inconstructibilité aux abords des routes classées à grande circulation et des déviation (articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme)
DEROGATIONS/ADAPTATIONS MINEURES	
S'appliquent les possibilités de dérogations ou d'adaptations mineures telles que définies aux articles L152-3 à L152-6.	
PERIMETRE DE PROTECTION D'UN EDIFICE CLASSE OU INSCRIT MONUMENT HISTORIQUE	
Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France	

NUANCIER FAÇADE							
Blanc cassé Référence NCS 10005-Y20R		Pierre Référence NCS 1005-Y10R		Jaune pâle Référence NCS 0907-Y10R		Grège Référence NCS 1505-Y60R	
Beige Référence NCS 1510-Y20R		Naturel Référence NCS 0502-Y50R		Sable d'Athènes Référence NCS 0907-Y30R		Beige rosé Référence NCS 1010-Y60R	
Terre feutrée Référence NCS 2010-Y		Sable jaune Référence NCS 1010-Y20R		Sable Référence NCS 0507-Y40R		Beige rosé pâle Référence NCS 1015-Y30R	
Terre d'argile Référence NCS 2010-Y20R		Beige orange Référence NCS 0505-Y50R		Terre de sable Référence NCS 1010-Y30R		Terre beige Référence NCS 1015-Y30R	
Blanc lumière Référence NCS 0804-Y30R		Sable clair Référence NCS 0507-Y40R		Sable orange Référence NCS 0907-Y50R			

ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones U, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines (U) des **VILLAGES DE PROXIMITE** sont divisées en sept zones distinctes :

- La zone **3UA** : Elle correspond aux centralités originelle pré- années 60

Cette zone comprend trois sous zones :

- **3AU1** ou le bâti est majoritairement de hauteur R+2 avec combles
- **3UA2** ou le bâti est majoritairement de hauteur R+1 avec combles
- **3UA1c** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **3UB** : Elle correspond aux tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.

- La zone **3UC** : Elle correspond aux extensions de type habitat individuel organisé ou spontané

Cette zone comprend deux sous zones :

- **3UC1** correspondant aux tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.
- **3UC2** correspondant aux tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches.

- La zone **3UV** : Elle englobe deux entités bâties spécifiques de la Cité de Villefranche de Conflent

Cette zone comprend deux sous zones :

- **3UV1** correspondant à la cité intramuros
- **3UV2** correspondant au secteur de la gare ferroviaire

- La zone **UE** : Elle correspond aux secteurs économiques existants

Cette zone comprend une sous zone :

- **UEc** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **Uep** : Elle correspond aux zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics

Cette zone comprend une sous zone :

- **Uepc** ou sont autorisées sous condition les activités commerciales

- La zone **Ut** : Elle correspond aux secteurs à vocation touristique ou de loisirs

Zone 3UA

Caractéristiques principales :

3UA1 : Centralités originelle pré- années 60 / R+2 avec combles

3UA2 : Centralités originelle pré- années 60 / R+1 avec combles

3UA1c : sous zones où sont favorisées l'implantation commerciale

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

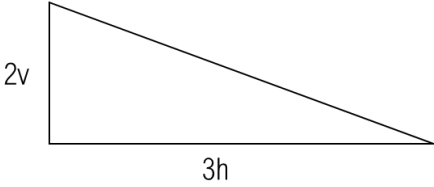
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UA1 3UA2 3UA1c	Exploitation agricole	Néant	Néant
	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Artisanat et commerce de détail	3UA1c : Néant	Néant
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	3UA1 et 3UA2 : Trois conditions cumulatives : 1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m², 2/ La création de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements). 3/ La création de surface de plancher à destination commerciale doit intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet.	
	Restauration	Néant	Néant

3UA1 3UA2 3UA1c	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Bureau	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
3UA1 3UA2 3UA1c 3UA2c	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3UA1 3UA2 3UA1c 3UA2c	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions :		
3UA1 3UA2 3UA1c 3UA2c	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
3UA1 3UA2 3UA1c 3UA2c	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
3UA1 3UA2 3UA1c 3UA2c	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur la totalité de leur façade. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Pour rappel : les saillies et débords sont soumis à accord du gestionnaire de la voirie. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments*, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m.
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales

3.3.1	L'implantation de la construction sur ~~la~~ les limites séparatives* latérales est imposée ~~excepté pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport à celle-ci.~~ Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle. Il est donc précisé que celle-ci s'applique au bâtiment principal et que l'implantation des terrasses n'est pas réglementée.
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.3	Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine ~~un bâtiment~~ une construction ne respectant pas l'implantation sur la limite séparative latérale ou lorsque la parcelle voisine n'est pas bâtie, ~~le nouveau bâtiment~~ la nouvelle construction peut s'implanter à une distance minimale de 3.00m de la limite séparative. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit prévoit l'implantation des constructions sur les limites séparatives dans certaines zones notamment les zones UA. Il précise qu'une implantation différente peut être acceptée si un bâtiment voisin existant ne respecte pas cette implantation. La règle n'évoque pas le cas où la parcelle voisine est vide. Le règlement est donc précisé pour prendre en compte cette configuration.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

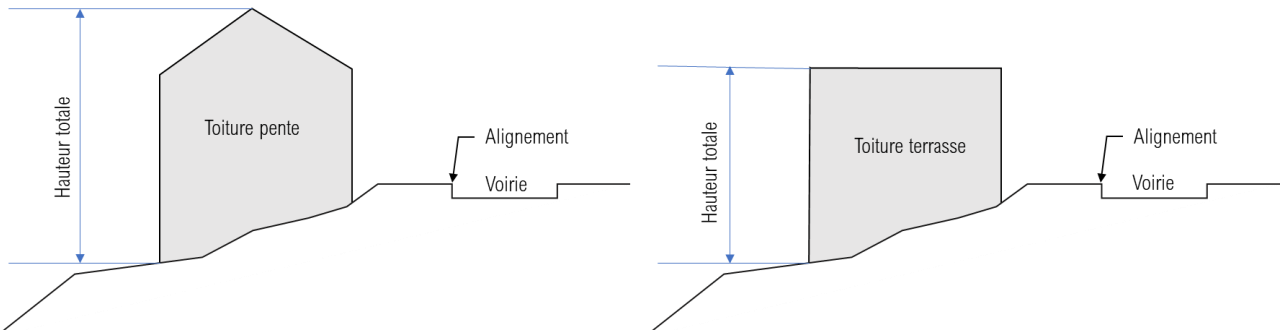
	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés

	Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions bâtiments ne sont pas accolées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le terme « construction » pouvait prêter à confusion, il est donc remplacé par le terme « Bâtiment ».
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m ² pour intégrer les car ports

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.

	Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures).
	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Pour les communes de Eus, Fontpédrouse, Mosset, Molitg les Bains, Nyer et Serdinya la hauteur des faîtages des bâtiments doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées aux abords immédiats. En cas d'évolution d'un bâtiment existant, le maintien de la hauteur initiale du bâti est privilégié. Pour les autres communes : Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de : - 13.50 mètres en sous - zone 3UA1 (maximum R+2 avec combles) - 10.50 mètres en sous - zone 3UA2 (maximum R+1 avec combles)

3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m. - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>

	Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont interdites. Les ouvertures en toiture pour la réalisation de terrasses (terrasses tropéziennes) sont néanmoins autorisées à condition que soient conservées les trois premières rangées de tuiles/ardoises/lloses à compter de l'égout du toit. <i>Cas particuliers :</i> Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.
4.2.2	Matériaux et couleurs Tuiles canal de couleur rouge : communes de Corneilla de Conflent, Eus, Fillols, Fuilla, Marquixanes, Molitg les Bains, Mosset, Sahorre et Taurinya. Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : communes de Fontpédrouse, Nyer et Thuès entre Valls. Communes présentant les deux types de toiture : Serdinya <i>Cas particuliers pour les communes mixtes et pour les constructions ne respectant pas la règle générale :</i> Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.
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) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les ouvertures doivent être rectangulaires verticales. Lorsqu'elles ne constituent pas un accès au bâtiment : - leur taille la taille des ouvertures est décroissante sur la façade de bas en haut et en fonction des niveaux - la proportion largeur/hauteur hauteur/largeur peut aller de 1,5 à 3. Les ouvertures des constructions qui auraient été comblées peuvent conserver leurs dimensions d'origine ou reprendre les prescriptions de la règle générale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les communes couvertes par le PLUi présentant très régulièrement des reliefs importants, l'accès des constructions peut se faire aux étages. La règle actuelle encadrant la forme et taille des ouvertures et menuiseries ne permet pas cette possibilité d'accès. Le règlement est donc amendé pour prendre en compte cette spécificité. Par ailleurs, le rapport largeur/hauteur permettant d'encadrer les dimensions des ouvertures et menuiseries avait été inversé. L'erreur est rectifiée dans l'ensemble des règlements. Le règlement encadre également la possibilité de rouvrir des ouvertures ayant été comblées. Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille*, les baies à traverse et meneau* sont à conserver dans leurs dimensions originelles. Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.

4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Le blanc est proscrit. Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>

4.4.2	Différents types de façades peuvent être rencontrés sur le bâti ancien : - Moellons bruts - Moellons rejointoyés plus ou moins grossièrement - Moellons enduit à pierres vues - Enduit à la chaux couvrant grossier et rugueux - Enduit à la chaux taloché et teinté - Enduit ciment gravé - Maçonnerie mixte à cayrou - Pierres de taille Elles peuvent présenter des éléments décoratifs de type : - Décors peints - Fausses coupes de pierres - Motifs végétaux en frise - Faux marbre Ces façades doivent être rénovées à l'identique. Cas particulier : Si les façades existantes présentent des dégradations trop importantes pour être rénovées à l'identique, elles peuvent être traitées avec un enduit chaux taloché. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine. Pour les constructions nouvelles, les façades pourront utiliser les matériaux ci-dessus ou être réalisées à l'aide des matériaux suivants : - Enduits gratté fin ou taloché - Bardage bois teinte naturelle ou peint (intégralité du bâtiment interdite) - Pierre maçonnée de manière traditionnelle L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La règle existante est peu adaptée aux nouvelles constructions. L'encadrement des façades de celle-ci est dès lors précisé lors de la modification n°1.

	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>

	- Hauteur maximale : 2.00m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. Les piliers des portails existants devront être conservés en l'état ou renouvelés à l'identique. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.5.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un mur plein, d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage simple ou d'une grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.6	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.
4.7	Eléments techniques
4.7.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

4.8	Cas particuliers
4.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.8.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m ² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.2.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.3	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.

5.4	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.5	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
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.

	Règles générales
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 3UB

Caractéristiques principales :

3UB : tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

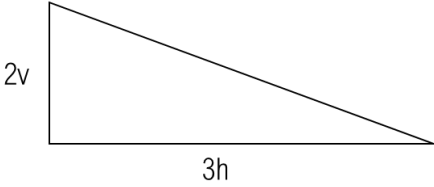
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UB	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Artisanat et commerce de détail	Trois conditions cumulatives : 1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m²,	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2/ La création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements). 3/ Les projets intégrant la création de plus de 150m² de surface de plancher à destination commerciale doivent intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet.	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UB	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Néant
3UB	Salles d'art et de spectacles	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Bureau	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
3UB	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

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

Sont soumis à conditions :		
3UB	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
3UB	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
3UB	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à plus de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ~~ou à défaut, les constructions environnantes.~~ Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée.

	Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. ~~Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accolement partiel.

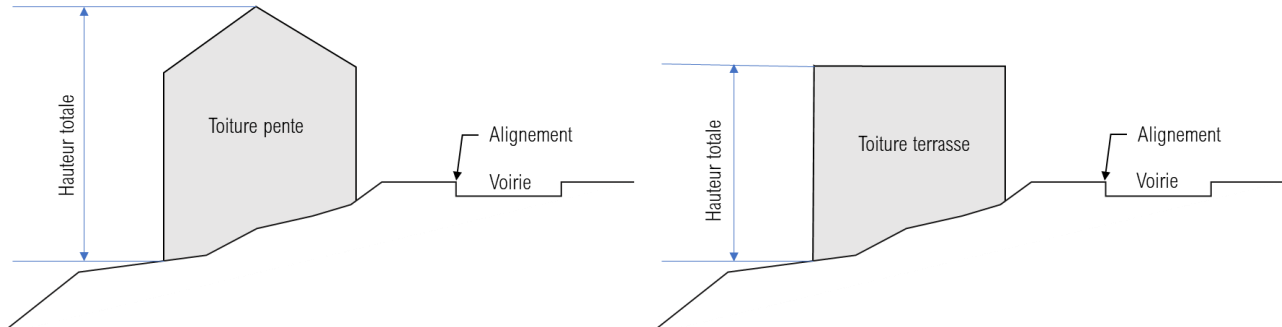
3.3.3	Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. ~~Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.~~ Lorsqu'un côté de la construction n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m

3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions bâtiments ne sont pas accolées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le terme « construction » pouvait prêter à confusion, il est donc remplacé par le terme « Bâtiment ».
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 11.50 mètres (maximum R+2) A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 9.50 mètres (maximum R+2)
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8.

	- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont interdites. <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>

Tuiles canal de couleur rouge : communes de **Fuilla, Marquixanes et Villefranche de Conflent**.

Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : commune de **Thuès entre Valls**.

Cas particuliers :

- Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose.
- ~~- Les dispositions du 4.4.2 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.10) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire verticale axée d'un étage à l'autre. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques. 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.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

4.6.2	Couleur Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.7	Clôtures Pour rappel : l'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>

- Hauteur maximale : 1.50m
- Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite **séparative**. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites).

Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille

- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.
- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.
- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. Les murs pleins sont également tolérés. Il est rappelé qu'ils doivent impérativement être enduits et traités de manière identique à la façade. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 5% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 50m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 50 m² de pleine terre X coefficient 1 = 50m² de surface non imperméabilisée - 100 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 50 m² de surface non imperméabilisée - 30m² de pleine terre X coefficient 1 + 40m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 50m² de surface non imperméabilisée
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation.

Principe justificatif de l'évolution de la règle

La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers où s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.

5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme
	Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

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

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 1 place	1 par activité
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 3UC

Caractéristiques principales :

3UC1 : tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.

3UC2 : tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

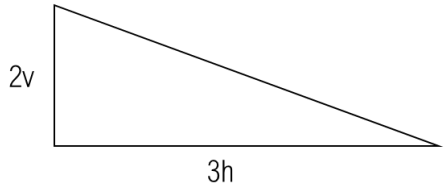
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UC1 3UC2	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Bureau	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
3UC1 3UC2	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3UC1 3UC2	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions :		
3UC1 3UC2	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
3UC1 3UC2	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
3UC1 3UC2	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

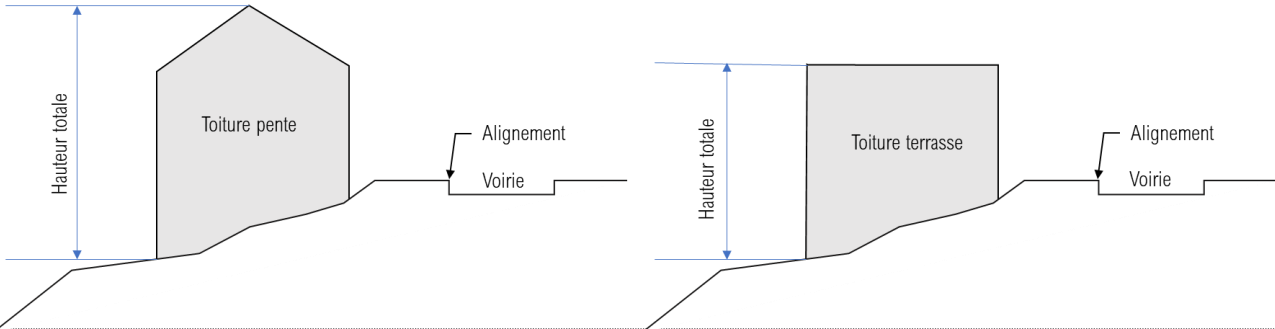
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accollement partiel.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Dans la sous zone 3UC1, les constructions peuvent également s'implanter sur au moins une limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de cette limite n'excède pas 3,50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~40m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ~~ou à défaut,~~ les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~40m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

EMPRISE AU SOL	
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1).

3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i>
	~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum quatre pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Deux orientations de faîtage maximum sont autorisées. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. — Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge : communes de Corneilla de Conflent, Eus, Fillols, Fuilla, Marquixanes, Molitg les Bains, Mosset, Sahorre et Taurinya. Ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : communes de Fontpédrouse, Nyer et Thuès entre Valls. Communes présentant les deux types de toiture : Serdinya <i>Cas particuliers :</i> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés. - Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent. ~~— Les dispositions 4.4.2 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : Dans la sous zone 3UC1 : 1.50m Dans la sous zone 3UC2 : 1.30m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. En sous zone 3UC1 : les murs pleins sont également tolérés. Il est rappelé qu'ils doivent impérativement être enduits et traités de manière identique à la façade. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.10) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u>.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.3.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.

5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m ² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m ² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi.

	<u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.	
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.	
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.	
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.	
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.	
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.	
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.	
Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés, visiteurs et matériel)	
Logement	Par tranche entamée de 60m² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité

Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 3UV

Caractéristiques principales :

3UV1 :

Dans la ville intra-muros, l'urbanisation porte les traces de l'époque médiévale. Le bâti s'organise en ordre continu et dense dans un réseau viaire principalement constitué de deux rues étroites et parallèles. Le parcellaire est serré et en lanières. Les fronts bâtis sont continus.

La hauteur moyenne des bâtiments est particulièrement homogène. Elle résulte de l'interdiction stratégique à construire plus haut que les remparts. Les seuls éléments dérogeant à cette règle, et participant au pittoresque de la silhouette de la ville, sont le clocher de l'église, la tour de l'ancien hôpital et la tour de la mairie.

Le système de défense de la ville avec ses courtines, ses tours, ses portes et ses bastions est un élément majeur du caractère du lieux. Dans cette enceinte, le tissu bâti est dense, les espaces libres privés sont rares. Sur le flanc Sud, les parcelles privées jouxtant le rempart sont bâties contre celui-ci.

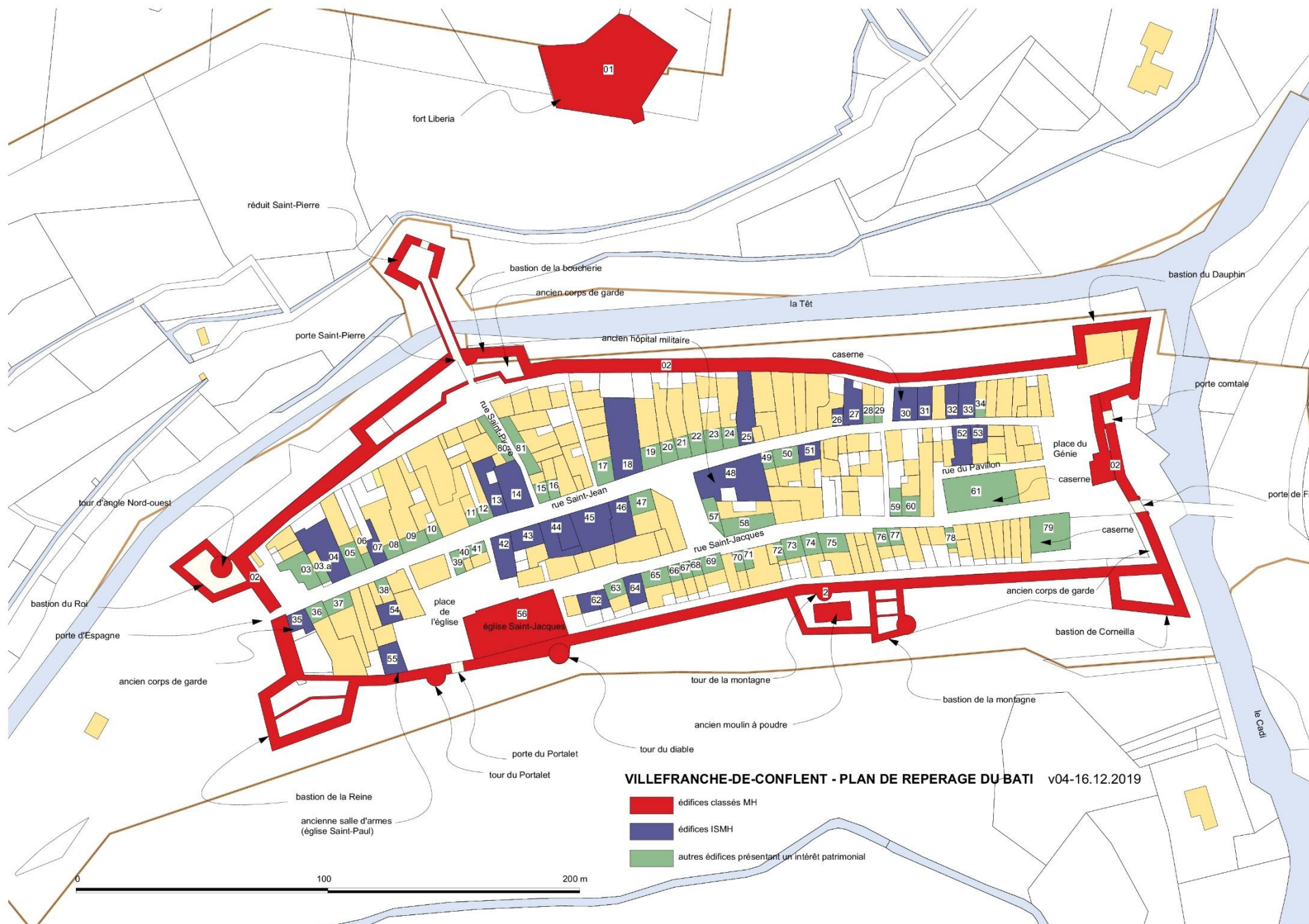
Outre son caractère militaire et défensif, la ville est l'expression d'un important centre marchand médiéval.

3UV2 : secteur Gare ferroviaire

Ces deux sous zones font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Tous les aménagements devront être compatibles avec celle-ci.

Dans la sous zone 3UV1, des « FICHES D'ANALYSE DU BATI » ont été réalisées sur les édifices remarquables pour guider le porteur de projet. Elles sont regroupées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi. Le schéma ci-dessous indique les constructions faisant l'objet de fiches.

Les « FICHES D'ANALYSE DU BATI » précisent les caractéristiques et matériaux ayant une valeur patrimoniale. Elles doivent être prises en compte lors de tout projet de travaux sur les constructions faisant l'objet de fiches ainsi que sur leurs constructions voisines.



Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

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

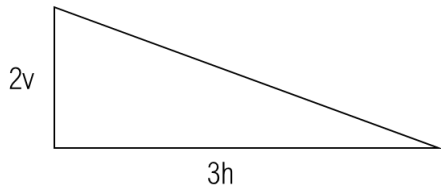
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UV1	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Artisanat et commerce de détail	Si le bâti présente des arcades : la sous destination est autorisée à la condition que l'activité ne masque pas les arcades.	Néant
	Restauration		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Centre de congrès et d'exposition	Si le bâti ne présente pas d'arcades : la sous destination est autorisée à la condition qu'il n'y ait pas de modification des ouvertures existantes en rez-de-chaussée. Peuvent néanmoins être exceptionnellement autorisées la suppression d'allège ou la réduction de l'emprise des ouvertures.	Néant
	Bureau		
3UV1 3UV2	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE* Et Si le bâti présente des arcades : la sous destination est autorisée à la condition que l'activité ne masque pas les arcades. Si le bâti ne présente pas d'arcades : la sous destination est autorisée à la condition qu'il n'y ait pas de modification des ouvertures existantes en rez-de-chaussée. Peuvent néanmoins être exceptionnellement autorisées la suppression d'allège ou la réduction de l'emprise des ouvertures.	Néant Principe justificatif de l'évolution de la règle : Rectification d'une erreur matérielle. Les destinations de constructions autorisées dans la zone 3UV2 sont précisées.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Autres équipements recevant du public		

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UV1	Equipements sportifs	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE* et Sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les autres destinations de construction autorisées dans la zone.	

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UV2	Logement	Uniquement logement de fonction ou logement strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance Ou Autorisé dans le cadre projet d'ensemble respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	Néant
	Artisanat et commerce de détail	Sous réserve d'être directement lié au fonctionnement de la gare ferroviaire	Néant
	Restauration	Sous réserve d'être directement lié au fonctionnement de la gare ferroviaire	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé dans le cadre projet d'ensemble respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Ou Sous réserve d'être directement lié au fonctionnement de la gare ferroviaire	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé dans le cadre projet d'ensemble respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Autres équipements recevant du public	Autorisé dans le cadre projet d'ensemble respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	Néant
3UV2	Entrepôt	Sous réserve d'être directement lié au fonctionnement de la gare ferroviaire	Néant
	Bureau	Sous réserve d'être directement lié au fonctionnement de la gare ferroviaire	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
3UV1 3UV2	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les abris pour animaux
	Les vérandas, les constructions ou installations de faible emprise (constructions annexes)

Sont soumis à conditions :		
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3UV2	Ensemble des destinations de constructions autorisées dans la sous zone 3UV2	Les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
3UV1 3UV2	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 
3UV1 3UV2	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...

Sont soumis à conditions :		
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3UV1 3UV2	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi non compatibles avec la vocation de la zone	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
3UV1 3UV2	Extension des bâtiments existants autorisés dans la zone	Elles sont autorisées à condition : - De respecter l'intégralité des dispositions du chapitre II - De présenter une majoration de la surface de plancher inférieure à 15.00m²

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	<u>Dans la sous zone 3UV1 :</u> Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur la totalité de leur façade. Toutes extension ou reconstruction d'une construction existante doit respecter la trame parcellaire existante (alignement et implantation), y compris en cas de regroupement de parcelles. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public sont autorisées dans une limite de 0.20 mètres. Pour rappel : les saillies et débords sont soumis à accord du gestionnaire de la voirie. <u>Dans la sous zone 3UV2 :</u> L'implantation des constructions doit être définie dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement.

3.2	Cas particuliers
3.2.1	Bâtiments existants
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.2.2	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i> <i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé.
3.3.2	<u>Dans la sous zone 3UV1 :</u> L'implantation le long de la limite séparative est imposée.

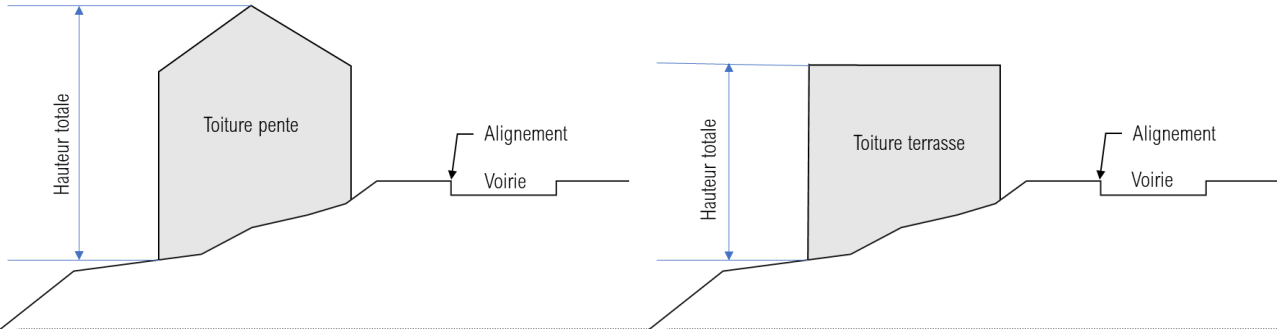
3.3.3	<u>Dans la sous zone 3UV2 :</u> L'implantation des constructions doit être définie dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble.~~ du bâtiment.

3.4.2	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i>
	<i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
3.4.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Dans la sous zone UV1 : Néant

3.7	Dans la sous zone UV2 : L'emprise au sol des constructions doit être définie dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.8	Mode de calcul
3.8.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures).
	
3.8.2	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.
3.8.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.

3.9	Règles générales
3.9.1	<u>Dans la sous zone 3UV1 :</u> - Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 14.50 mètres. A l'égout du toit, les constructions ne devront pas dépasser 12.00 mètres. - Le nombre de niveau maximum autorisé est de 2 étages sur rez-de-chaussée et comble habitable. - Le nombre de niveaux des édifices repérés sur le Plan des Edifices d'Intérêt Patrimonial ne pourra pas être modifié. Il est précisé dans chaque « FICHES D'ANALYSE DU BATI » (celles-ci sont regroupées dans les orientations d'aménagement et de programmation). - Les constructions sur rue à rez-de-chaussée seul sont interdites. - En cas de construction entre deux mitoyens de hauteurs différentes, la construction ne dépassera pas la moitié de la différence de hauteur. - En cas de construction entre deux mitoyens sensiblement de même hauteur, on s'alignera sur l'une des deux hauteurs.
3.9.2	<u>Dans la sous zone 3UV2 :</u> La hauteur des constructions doit être définie dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
3.10	Cas particuliers
3.10.1	<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.10.2	<u>Hauteur particulière</u> Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine compatible avec le patrimoine de Villefranche de Conflent.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	<u>Dans la sous zone UV1</u>
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le parti architectural doit être arrêté en fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et s'inscrire en continuité de l'existant. Cette continuité passe par l'usage de matériaux, de textures et de couleurs utilisés sur les édifices voisins : une attention particulière doit être portée aux caractéristiques du bâti proche pour permettre l'emploi de matériaux cohérents ou en accord avec les tonalités dominantes. Les matériaux modernes ne sont pas exclus pour autant mais doivent garantir une discrétion et/ou une cohérence dans le paysage urbain et être traités avec un souci du détail. La construction doit aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale et les caractéristiques du parcellaire significatif de l'histoire urbaine. Pour guider le porteur de projet, des « FICHES D'ANALYSE DU BATI » ont été réalisées sur les édifices remarquables. Elles sont regroupées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi. Le schéma ci-dessous indique les constructions faisant l'objet de fiches. Les « FICHES D'ANALYSE DU BATI » précisent les caractéristiques et matériaux ayant une valeur patrimoniale. Elles doivent être prises en compte lors de tout projet de travaux sur les constructions faisant l'objet de fiches ainsi que sur leurs constructions voisines.
4.2	Tout projet de construction sera apprécié en fonction de : - La cohérence de l'architecture proposée et la qualité du dessin et des détails. - La cohérence d'échelle, de volumétrie, de composition et de matériaux avec les édifices voisins Les édifices protégés au titre de Monuments Historiques ou présentant un intérêt patrimonial particulier (cf : plan des édifices remarquables) doivent être restaurés ou mis en valeur selon les enjeux et orientations précisés dans les « FICHES D'ANALYSE DU BATI » précitées. - En préservant les matériaux, les éléments d'origine et les détails d'architecture (corniches, encadrements de baies, menuiseries, ...). - En veillant à la compatibilité des matériaux utilisés avec l'architecture d'origine, et à l'adéquation des techniques de mise en œuvre. - En retrouvant, dès que cela est possible un état plus proche de l'architecture d'origine et notamment lorsque celle-ci a subi des modifications intempestives (matériaux, percements, ou ajouts dénaturant la façade. - En conservant les modénatures et décors visibles ou dégagées en cours de travaux. - En réalisant, lorsque cela est justifié, des restitutions ou remplacement d'éléments à l'identique

4.3	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps.
4.4	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.5	Volumétrie
4.5.1	Pour rester en cohérence avec le bâti traditionnel environnant, la volumétrie générale du bâtiment projeté devra être simple, conformément aux typologies locales
4.6	Toitures <i>Petites notions d'histoire :</i> <i>La continuité du velum de toiture est l'une des caractéristiques de Villefranche, elle est observable depuis les chemins de ronde et depuis les reliefs avoisinants. De façon à maintenir la silhouette de la ville, le volume de toiture de référence est la toiture à deux pentes couvertes en tuiles canal. Les couvertures de Villefranche sont en tuile canal traditionnelle en terre cuite de couleur ocre rouge à l'exception de l'église et des remparts et quelques édifices civils ou parties d'édifices qui sont en lauzes. Les débords de toiture sont de différents types. De forte ou faible saillie à chevrons apparents, de faible saillie habillée en plâtre sur lattis ou en appui sur une corniche moulurée en terre cuite ou en mortier, ou une génoise couronnant la façade.</i>
4.6.1	<i>Formes de toitures</i>
	- Les toitures présenteront deux pentes comprises entre 30 % et 35 %. - Le faîtage sera implanté parallèlement à la rue. - Les toitures terrasses sont interdites. - Les toitures présenteront un débord de toit d'environ 40 cm par rapport au nu de la façade. - La forme traditionnelle des toitures doit être respectée ; les décrochements de toiture en profondeur sont interdits. - La création de terrasse encastrée dans le volume du toit est interdite. - Dans le cas d'un remplacement complet de la charpente, la nouvelle charpente respectera le profil de l'ancienne, néanmoins, dans un front bâti continu et homogène, la pente à respecter sera celle de l'un des bâtiments contigus, dans la mesure où celui-ci respecte les dispositions traditionnelles.

	Cas particuliers : - Les toitures peuvent avoir plusieurs pentes lorsqu'elles forment un angle de rue. - Les toitures peuvent avoir une seule pente si elles sont adossées à un mur ou plusieurs pentes lorsqu'elles forment un angle de rue. Sont interdits : - Les châssis de toiture sont interdits. - La création de lucarnes est interdite.
4.6.2	<i>Matériaux et couleurs</i> - Les couvertures existantes seront conservées, entretenues et restaurées. - Les couvertures seront réalisées en tuiles canal traditionnelles de teinte rouge sauf celles en lauzes qui seront conservées. Les tuiles de couvert seront réalisées à l'aide de tuiles anciennes de réemploi. Les courants pourront être réalisés en tuiles neuves patinées. Sont interdits : - Tous les autres matériaux notamment : les panneaux ondulés goudronnés ou en fibrociment, les tuiles mécaniques, les tuiles type romanes, les tuiles à emboîtement, les tuiles en ciment, les bardeaux d'asphalte, les bacs acier. Cas particuliers : - Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, d'autres matériaux de toiture tels que le zinc patiné "vieux zinc", le plomb, le cuivre dans le respect des dispositions concernant la forme des toitures.
4.6.3	<i>Terrasses et loggias en toiture</i> Création de loggia sous toiture : La création de loggia couvertes, ou "mirandes" sur rue est autorisée à partir du niveau R+2 sur une partie de la surface du comble à condition que l'ouverture s'étende sous toute la largeur de la façade et conserve une hauteur d'allège en maçonnerie en continuité avec la façade. La surface de la loggia n'excédera pas 30 % de la surface du comble. Création de terrasses dans la toiture : La création de terrasse encastrées dans le plan de la toiture est interdite.

4.6.4	<i>Corniches en terre cuites et génoises</i>
	- Les corniches, génoises, chéneaux en terre cuite, tortugades et débord de toiture existants seront conservés et restaurés. - Les débords de toiture des constructions neuves reprendront les éléments de typologie existants.
4.7	Percements/menuiseries
4.7.1	<i>Composition - percements</i>
	Les façades de Villefranche conservent des percements ou des vestiges de percements datant de la création de la ville au XII^e siècle et des modifications des siècles ultérieurs. La conservation de ces traces est un impératif au maintien du caractère patrimonial du lieu. - Fenêtres en arc plein cintre, fenêtres géminées à linteau unique recoupés en arcs du moyen-âge. - Arcades en rez-de-chaussée. - Baies à linteau de pierre sur coussinets du XII^e-XIV^e siècle. - Grandes fenêtres à traverse et meneau de la Renaissance. - Galeries de comble ou mirandes. - Baies droites avec garde-corps en fer forgé du XIX^e siècle. Une façade doit être composée, ce qui signifie que les dimensions, les proportions générales, les percements doivent avoir des liens d'affinité avec les typologies existantes. La composition d'une façade, ses matériaux de construction, sa modénature sont la mémoire de l'époque de construction et du programme d'origine qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Les modifications des baies sur les façades composées et homogènes sont interdites. Les proportions des ouvertures modifiées ou créées seront de manière générale plus hautes que large et dans tous les cas, conformes aux typologies observées.

4.7.2	<i>Menuiseries neuves</i>
	Si l'intérêt patrimonial de la menuiserie est avéré, il peut être imposé de la conserver. Les menuiseries ne doivent être remplacées que s'il n'est vraiment pas possible de les restaurer. A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être réutilisés dans la mesure du possible. Les menuiseries doivent être implantées en retrait du nu de la façade en ménageant un tableau d'au moins 20 cm., voire davantage selon la typologie du bâti (cf : FICHES D'ANALYSE DU BATI). La composition, la répartition des petits bois et les profils des menuiseries à créer seront conformes aux typologies des menuiseries anciennes et en concordance avec l'époque et le style du bâti. Les jets d'eau seront à doucine et les pièces d'appui seront courbes. Les profils des petits bois et des cadres reprendront la forme de solin en mastic. Les menuiseries seront en bois peint. Toutefois, un dessin et des matériaux contemporains (à l'exclusion du PVC) pourront être autorisés dans la mesure où ils n'entrent pas en conflit avec la composition générale de la façade. Sont interdits : - Les finitions vernies. - La pose de fenêtres type "réhabilitation" est interdite. - Les vitrages réfléchissants. - Les survitrages extérieurs. - Les imitations de petits bois. - Les teintes autorisées doivent être conforme au nuancier disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.

4.7.3	<i>Portes d'entrée, portes de garages, portes cochères, volets contrevents</i> Les portes d'entrées, les portes cochères et les portes de garage doivent présenter des formes et des matériaux en cohérence avec les typologies de l'architecture traditionnelle existante. D'une manière générale, il s'agit d'employer du bois revêtu de peinture et de proscrire tout élément décoratif anecdotique (type hublot, demi-lune, ...). Les portes comportant un vitrage vitré sont interdites. Le PVC est interdit. - Les portes d'entrée anciennes et correspondant aux typologies anciennes seront conservées, restaurées ou remplacées à l'identique. Les portes neuves reprendront les caractéristiques des typologies anciennes : portes à lames avec moulures périphériques rapportées, portes à panneaux, ... PORTES DE GARAGES - Les portes de garage seront exclusivement en bois. Leur dessin reprendra les caractéristiques des typologies du lieu. - Elles seront à deux vantaux composées de lames larges verticales ou horizontales, ou à trumeau central et moulures périphériques et plinthes rapportées. - Elles ne comporteront pas de vitrage. PORTES COCHERES - Les portes cochères anciennes seront conservées et restaurées. - Dans le cas de réaménagement du rez-de-chaussée, lorsque la fonction initiale des portes cochères a disparu et que leurs caractéristiques sont étrangères aux typologies anciennes, elles pourront être remplacées par des ensembles menuisiers vitrés et recoupés selon une composition reprenant la typologie des ensembles anciens. La traduction contemporaine de ces dispositions n'est pas interdite. VOLETS CONTREVENTS Les contrevents et volets doivent être en cohérence avec l'architecture de la façade et ne doivent pas impacter le paysage urbain. Leur forme puisera dans le vocabulaire des typologies traditionnelles locales (volets à lames croisées, volets à cadre, persiennes à panneaux, persiennes à lames affleurantes dites persiennes à la française). - Les baies géminées médiévales et les baies Renaissance ne seront pas équipées de volets. - Les volets à barre et écharpe sont interdits. - Les volets roulants et coulissants sont interdits. - Le PVC est interdit.

4.8	Façades Les façades anciennes recèlent souvent - et de façon masquée - des vestiges archéologiques de dispositions anciennes ayant survécu aux différentes campagnes de travaux (arcs, baies géminées, linteau, appuis, niches, claveaux, corniches, piédroits, baies, ...). En cas de découverte fortuite en cours de travaux, ces dégagements doivent être signalés aux services de la DRAC. Toutes les interventions doivent prendre en compte les FICHES D'ANALYSE DU BATI présente dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
	CONSTRUCTIONS EXISTANTES
4.8.1	<i>Maçonneries en pierre</i> Les maçonneries en pierre se répartissent en trois catégories principales : - La pierre de taille, qui est toujours apparente. - Le moellon équarri qui peut rester apparent si l'appareillage est régulier. - Le moellon "tout-venant" qui est destiné à être enduit. Les maçonneries destinées à être enduites étaient généralement réalisées avec des matériaux de moindre qualité et des mortiers maigres. Ces maçonneries sont sensibles aux intempéries, elles ne peuvent être maintenues apparentes. L'enduit ou le badigeon à la chaux sont indispensables pour protéger les maçonneries de moellons et donc de préserver la qualité de la façade. Le traitement de l'enduit doit être adapté au caractère architectural de l'édifice en particulier les enduits à pierre vues. La peinture des pierres, les bardages sont interdits.
4.8.2	<i>Façades en pierres de taille apparentes</i> Les façades ou parties de façade en pierre de taille apparentes seront restaurées sans dénaturer leur caractère d'origine. - La peinture sur les pierres est interdite. - Sablage et décapage abrasif sont interdits. - Relancis de pierres de même nature que les pierres en place, respect du calepinage de l'appareillage. - Rejointoiement au mortier de chaux et sables colorés et teintés naturelles à fleur des parements en pierre. - Patine d'harmonisation au lait de chaux teinté. Il est interdit de réaliser des scellements dans les pierres de taille. Les scellements seront réalisés exclusivement dans les joints.

	Les appareils et éléments en pierre de taille sont à maintenir et à restaurer avec les techniques adaptées à la nature de la pierre et aux techniques de taille à l'origine de l'élément. Lors des ravalements, il doit être apporté le plus grand soin aux petits décors de façades, tels que cordons, encadrements de baie, moulures éléments sculptés ou gravés, et aux arêtes vives. Si elles sont trop dégradées les pierres doivent être remplacées à l'identique. Lorsque les pierres de parement, d'encadrement et de chaînage sont au nu des parties en moellons, l'enduit vient "mourir" sur les pierres, sans surépaisseur.
4.8.3	<i>Façades en maçonnerie enduite</i> Les maçonneries constituées de matériaux en parpaings de ciment, en briques creuses, en moellons de blocage, seront enduites au mortier de chaux. Les façades traditionnelles enduites ne seront pas décapées pour laisser le matériau de construction apparent. Les enduits seront réalisés avec des mortiers de chaux. Les enduits respecteront les irrégularités de planéité des façades. Ils ne seront pas tirés à la règle, ni rechargés dans les creux. Ils ne feront pas de saillie par rapport au parement des pierres de taille présentes en façade. L'utilisation de baguettes d'angle est interdite. La finition des enduits sera talochée fine ou serrée à la truelle sur les édifices édilitaires ou à vocation bourgeoise et commerçante. Une finition "rustique " de type "fouettée", brossée ou fini à l'éponge est possible sur le bâti de tradition rurale. Lorsque les pierres d'encadrement et de chaînage sont au nu des parties en moellons, l'enduit vient "mourir" sur les pierres, sans surépaisseur.
4.8.4	<i>Façades à cayrous et inclusions de cassons de brique</i> Ces façades sont à conserver et restaurer.
4.8.5	<i>Enduits décoratifs en ciment</i> Les façades en enduit coloré mentionnées dans les FICHES D'ANALYSE DU BATI seront conservées. Les teintes seront limitées aux ocres clairs et au ton pierre ainsi qu'à celles identifiées par l'archéologie sur les façades anciennes. Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie à la Communauté de Communes Conflent Canigó. La couche picturale sera assurée par un badigeon ou une détrempe à la chaux aérienne teinté aux terres naturelles.

4.8.6	<i>Modénature et décors</i> Tous les éléments décoratifs en terre cuite ou en ciment apparent, (corniches, bandeaux, ...), doivent être conservés dans la mesure où ils participent au parti d'origine de la façade. Ils seront restaurés, ou remplacés à l'identique si nécessaire. Ces éléments ne peuvent être peints (sauf s'il s'agit d'un badigeon à l'identique de l'origine) ou enduits.
4.8.7	<i>Peintures des façades</i> Sont autorisés : - Les badigeons à la chaux teintés de terres naturelles. - Les peintures minérales à la chaux et au silicate.
4.8.8	<i>Balcons et barres d'appui</i> - Les ferronneries anciennes seront conservées et restaurées (voir Fiches d'analyse du bâti). - La création de ferronneries contemporaines est autorisées dans la mesure où leur dessin se réfère aux typologies anciennes. - Les garde-corps ou barres d'appui en alu sont interdite. - Les barres d'appui anciennes en ferronnerie et appui en bois seront conservées et restaurées.
CONSTRUCTIONS NEUVES	
4.8.9	<i>Composition</i> - La composition des façades reprendra les caractéristiques typologiques du bâti ancien présent. - Sont interdits : - Les pastiches. - Les éléments en saillie (véranda, bow-window, ...) - Les auvents en rez-de-chaussée. - Les balcons en étage de plus de 30 cm de saillie

4.8.10	Matériaux - Sont autorisés : - Les matériaux traditionnels en pierre du pays enduites ou non. - Les maçonneries enduites avec un enduit traditionnel à la chaux - Le béton, le métal, le bois naturel, maintenus bruts et en grandes surfaces ne pourront être employés que pour les constructions dont le caractère architectural contemporain s'inscrit dans les typologies locales. - Sont interdits : - La maçonnerie en briques creuses apparentes. - Les imitations de matériaux anciens. - Les bardages industriels et de couverture. - Les parpaings et autres matériaux préfabriqués non enduits. - Les placages de schistes, de cayroux, de terre cuite, de céramiques ou autres matériaux.
4.9	FAÇADES ET DEVANTURES COMMERCIALES
4.9.1	Règles générales - Pour toute création de nouvelle devanture, il convient de lui donner des proportions en harmonie avec la composition de la façade. - Les devantures commerciales s'adapteront à la composition en travées de la façade. - Les arcades ne seront pas masquées par la devanture. - Sur les façades dénaturées, la création d'une vitrine ou d'une devanture doit être l'occasion de retrouver une composition plus équilibrée de la façade. - Dans le cas d'une construction neuve, la vitrine doit être pensée dès l'origine du projet, dans toutes ses composantes, y compris l'enseigne. - Le nu du mur de façade devra rester visible jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum de part et d'autre des vitrines. - Dans le cas de commerces particulièrement larges, la devanture doit être redécoupée en travées par des trumeaux en maçonnerie. - Le matériau à privilégier est le bois peint. - Le recours à des matériaux et dessins contemporains est autorisée sous réserve d'intégration au contexte historique, architectural et urbain. - Aucun élément ne doit dépasser le niveau du plancher du premier étage. Les dispositifs de fermeture doivent être intégrés à la composition de la devanture et implantés dans son épaisseur. En position ouvertes ils ne doivent pas être visibles depuis la rue. Sont interdits : - Les matériaux sans finition garantissant leur pérennité, les matériaux réfléchissants, les couleurs fluorescentes, les volets roulants extérieurs et pleins. - Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie à la Communauté de Communes Conflent Canigó - Le PVC

4.9.2	<i>Intégration de la façade commerciale dans les baies existantes : vitrines</i> - La mise en place de vitrines commerciales doit être l'occasion de redonner une lisibilité architecturale et structurelle aux façades dont la composition ou l'aspect a été altérée par des interventions intempestives. - Si le percement existant est hors de proportion et altère la composition de la façade, une remise en proportion en recoupant ou réduisant le percement peut être exigée. - Le cas échéant, la restitution de percements ou d'une composition ancienne peut être imposée. - L'élargissement des ouvertures existantes ne sont autorisées que si elle ne perturbe pas la composition architecturale et structurelle de la façade. - Une attention particulière sera portée aux profils des menuiseries pour que leur aspect (épaisseur, couleur, ...) participe à la qualité de la façade. - Les grilles d'occultation des vitrines seront disposées exclusivement à l'intérieur des locaux.
4.9.3	<i>Enseignes</i> - La règle générale est un principe de cohérence : elles doivent être conçues en adéquation avec l'architecture de la façade, leur emplacement et leurs dimensions peuvent être imposés. - Un commerce ne peut disposer que d'une seule enseigne en applique et une perpendiculairement à la façade. Les enseignes doivent être disposées entre le rez-de-chaussée et l'étage, pas plus haut que l'allège des fenêtres de l'étage. - Les enseignes en drapeau seront en ferronnerie ajourée. Sont interdits : - Les caissons lumineux, les tubes fluorescents et les enseignes de marques.
4.9.4	<i>Stores et bannes</i> - Les stores et bannes doivent répondre et s'insérer dans la trame architecturale de la façade. - Ils doivent toujours être relevables. Leur projection doit présenter un angle qui permette d'occulter le moins possible la façade lorsque le store est déroulé (angle le plus proche de 90°). - Les bannes capotes sont interdites. - Dans le cas de vitrine, ils doivent être placés en tableau des baies, ajustés à la largeur de chaque vitrine. Dans le cas de devantures en applique les stores doivent être ajustées aux baies. Dans tous les cas les stores doivent être alignées et identiques. - Les stores et bannes doivent être en toile, unie et d'une couleur en harmonie avec le paysage urbain. Les inscriptions commerciales doivent s'intégrer dans la composition de la banne et uniquement sur les lambrequins. La publicité est interdite sur les stores, bannes et parasols. Les mécanismes de tringlerie doivent être intégrés dans des coffres les plus discrets possibles.

4.10	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.10.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i> - Les jardins et courettes doivent être enclos. - Hauteur maximale des clôtures : entre 1,50 m et 1,80 m. - Aspect / matériaux / couleurs : murs en maçonnerie de pierre traditionnelles ou murs en maçonnerie enduite. Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie à la Communauté de Communes Conflent Canigó. - Les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés à l'identique. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. Les piliers des portails existants devront être conservés en l'état ou rénovés à l'identique. Sont autorisés les portails en bois ou métal peints. Les clôtures et portails en bois vernis sont interdits. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets/poteaux non enduits ou peints, claustra ou palissade en bois, clôtures en ferronnerie, clôtures en grillage ou métal embouti, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.11	Eléments techniques
4.11.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (porte en bois ou panneau recouvert du même enduit que la paroi dans laquelle i - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Gouttières : - Les ouvrages de collecte des eaux pluviales seront en zinc naturel prépatinés "vieux zinc", en terre cuite ou en cuivre. - Les sections seront rondes, les sections carrées ou moulurées sont interdites. - Les ouvrages en PVC sont interdits. - Les dauphins seront en fonte. - Paraboles : les paraboles fixées en toiture ou sur les souches de cheminée sont interdites - Souches de cheminées : - Les souches de cheminées maçonnées existantes peuvent être conservées. - La création de souches est autorisée dans la mesure où elles reprennent les caractéristiques des typologies locales (forme, proportions, implantation, textures). - Les conduits métalliques brillants ou en fibrociment sont interdits - Les tourelles de ventilation en saillie sur la toiture sont interdites. - Dispositifs destinés à produire de l'énergie : - Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont interdits en toiture et en façade. - L'installation au sol est autorisée dans la mesure où ils demeurent invisibles depuis le domaine public et des reliefs environnants. - Boîtes aux lettres : - Les formes des boîtes aux lettres seront limitées au modèle normalisé, sans éléments ornementaux rajoutés et dans les teintes des murs extérieurs.

	- Elles pourront être encastrées dans les murs de façades à condition de ne perturber ni sa structure ni sa composition. - Elles pourront être installées dans la porte d'entrée sauf pour les édifices dont la porte présente un intérêt au titre du patrimoine.
	<u>Dans la sous zone 3UV2</u>
4.12	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La sous zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation devant servir de cadre à l'élaboration d'un projet d'ensemble ayant pour objectif principal la mise en valeur du patrimoine UNESCO que constitue la cité de Villefranche de Conflent. Les caractéristiques urbaines, architecturales des nouvelles constructions doivent être définies dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement.
4.13	Cas particuliers
4.13.1	<i>Constructions existantes</i>
	Les constructions existantes peuvent être rénovées. En ce cas, le projet devra respecter la réglementation du chapitre II « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » de la zone 3UC2.
4.13.2	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	L'aménagement des espaces publics et des zones de stationnement, la mise en place de revêtement de sol, d'installation de mobilier urbain et luminaires ainsi que les plantations éventuelles, feront l'objet d'un projet global d'aménagement qui visera à mettre en valeur la cité et ses remparts en respectant son caractère minéral et défensif. Il devra s'attacher : - à privilégier l'homogénéité et la simplicité des matériaux de revêtement de sol à l'échelle de la ville en évitant la fragmentation de l'espace public par la mise en place de matériaux et de formes multiples, - à rechercher la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain et évitant sa prolifération et la multitude de composants, de formes et de couleurs, - à préserver et mettre en valeur les éléments de caniveau, trottoirs en marbre rose existant, - à maintenir alimentés en eau les réseaux de caniveaux existants, - à remettre en place les fontaines disparues, - à privilégier l'éclairage public sur console.
5.3	Les jardins et les courettes sont relativement rares mais contribuent à apporter lumière et végétation dans un tissu urbain dense. Ils doivent être entretenus et conservés dans la mesure du possible. Il est nécessaire de conserver et renouveler les arbres isolés et les plantations existantes en privilégiant les espèces à petit développement et à feuilles non persistantes d'essences locales.

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone UE

Caractéristiques principales :

UE : zone urbaine économique

UEc : zone urbaine économique où sont favorisées les implantations commerciales

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UE UEc	Artisanat et commerce de détail	UE : sous réserve de constituer une activité annexe à une activité principale de production au sein de la zone d'activité	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UEc : Néant	
UE UEc	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Commerce de gros		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Néant
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
UE UEc	Industrie	Néant	Néant
	Entrepôt	Néant	Néant
	Bureau	Néant	Néant

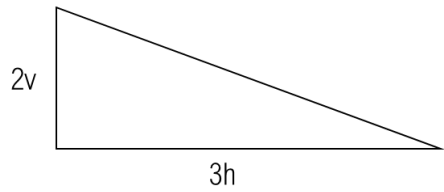
Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le règlement de la zone UEc n'autorise que les destinations « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » alors que l'esprit de la réglementation mise en œuvre par le document était de pouvoir autoriser ces destinations en sus des destinations autorisées dans la zone UE mais uniquement dans certains secteurs. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger. La zone UEc doit pouvoir accueillir l'ensemble des destinations autorisées dans la zone UE ainsi que les deux destinations supplémentaires « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

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

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

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

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

Sont soumis à conditions :		
UE UEc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UE UEc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi non compatibles avec la vocation de la zone	Elles sont autorisées à condition : - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
UE UEc	Annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - Qu'elles respectent les règles d'implantation imposées par la zone si elles présentent une emprise au sol supérieure à 15m² et/ou une hauteur supérieure à 3,50m ; - Qu'elles respectent une hauteur maximale de 3,50m si elles présentent une emprise au sol inférieur à 15m² ; - Que les piscines observent un recul minimal de 2.00m par rapport à l'ensemble des limites parcellaires. Les annexes de moins de 15m² d'emprise au sol, les terrasses de plain-pied peuvent déroger aux règles d'implantation et aux règles architecturales de la zone sous réserve qu'elles présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Les annexes ne bénéficiaient pas d'encadrement spécifique dans la zone UE. Les règles concernant ce type de construction sont donc ajoutées.
UE UEc	Equipements d'intérêt collectif et services publics ayant pour objet la production d'énergie renouvelables.	Les équipements d'intérêt collectif et services publics ayant pour objet la production d'énergie renouvelables peuvent être installés en toiture dans le respect des dispositions du § 4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » ou sur les aires de stationnement.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

3.1.5	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	~~L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Cette règle s'avère contreproductive à l'usage dans les zones d'activités économiques dont le bâti est particulièrement hétérogène. Elle est donc supprimée.
3.3.2 3.3.3	Si ~~le bâtiment~~ la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3 3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4 3.3.5	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

	- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	~~La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.~~ Néant

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

Les distances entre deux constructions ne présentent pas les mêmes enjeux dans la zone UE que dans les zones dédiées à l'habitat. La règle actuelle a tendance à bloquer la densification de la zone. Elle est donc supprimée.

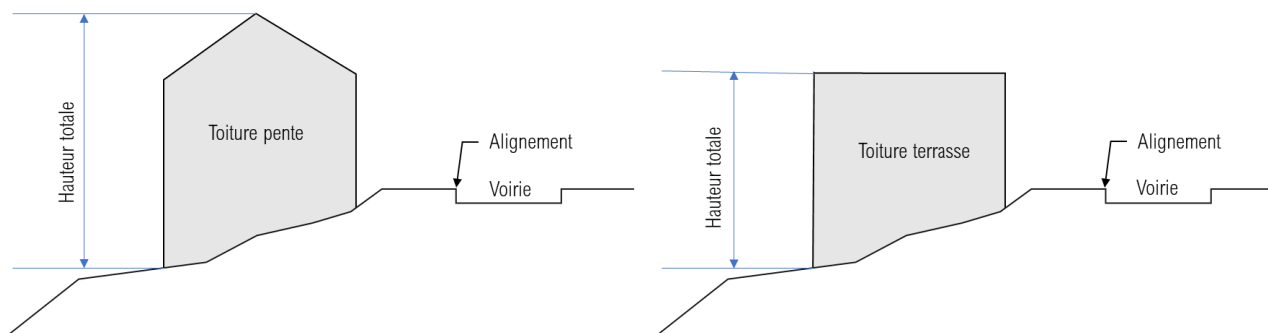
EMPRISE AU SOL

Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.6 Mode de calcul

- 3.6.1 La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.
Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)



3.6.2	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.
3.6.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.

3.7	Règles générales
3.7.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 8,00 mètres (maximum R+1).
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.8.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.7. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33%.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Cas particuliers :

- Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.11) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Sur les communes de Marquixanes, Sahorre, Prades, Ria Sirach, Rigarda, Vernet-les-bains, Vinça et Codalet : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile Sur la commune de Olette : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile, ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.11) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint, bardage métallique ou composite Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Enduits : Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. Bardages métalliques ou composites : couleur sombre <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu excepté pour les enseignes

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.8	Zones de stockage extérieur
	La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisible depuis l'espace public* et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade.
4.9	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
4.10.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.11	Cas particuliers
4.11.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.11.2	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

4.11.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.11) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Commerce de gros	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Industrie	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés, livraisons et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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.
9.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone Uep

Caractéristiques principales :

Uep : zone d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics

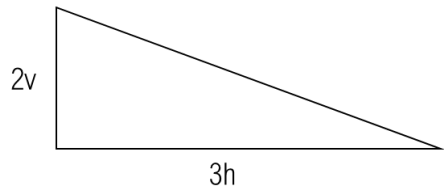
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Uep	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir aux catégories « Equipements intermédiaire » ou « Equipements de proximité » définies par l'INSEE*	
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Restauration		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		

§ 2 // INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

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

Sont soumis à conditions :		
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 d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 1 mètre de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers

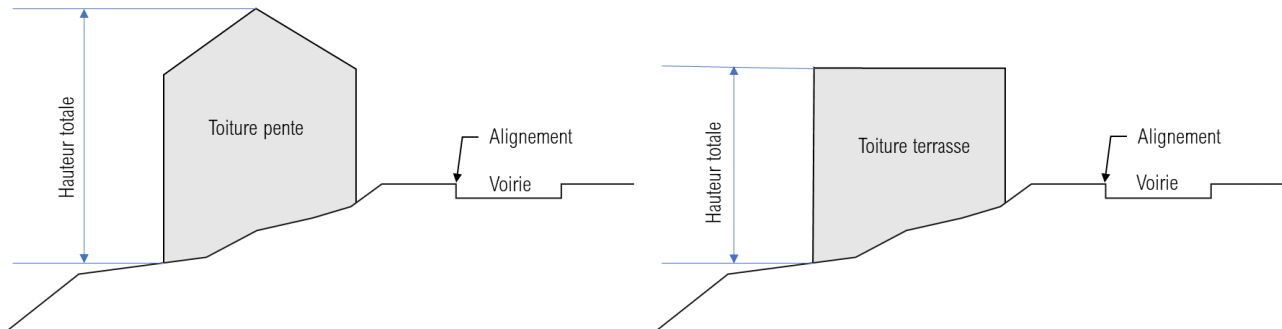
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.+2	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2 3.3.3	Si ~~le bâtiment~~ la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3 3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.12	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement. au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.6	Mode de calcul
3.6.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	 The diagram illustrates the calculation of maximum building height. It shows two scenarios: a pitched roof ('Toiture pente') and a flat roof ('Toiture terrasse'). In both, the height is measured from the lowest natural ground level within the building's footprint to the highest point of the roof. The diagram also shows the 'Alignement' (alignment) and 'Voirie' (roadway) levels.

3.6.2	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.
3.6.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.7	Règles générales
3.7.1	Au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 16.50 mètres.
3.8	Cas particuliers
	~~Néant~~
3.8.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.7. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33%. Les toitures terrasses sont également autorisées.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles canal de couleur rouge : communes de Corneilla de Conflent, Eus, Fillols, Fuilla, Marquixanes, Molitg les Bains, Mosset, Sahorre et Taurinya. Ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : communes de Fontpédrouse, Nyer et Thuès entre Valls. Communes présentant les deux types de toiture : Serdinya
4.4.3	<i>Cas particulier</i>
	Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.5.3	<i>Cas particulier</i>
	Les dispositions du 4.5.1 et du 4.5.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint, bardage métallique ou composite Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Enduits : Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. Bardages métalliques ou composites : couleur sombre <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu excepté pour les enseignes
4.6.3	<i>Cas particulier</i>
	Les dispositions du 4.6.1 et du 4.6.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles ci-après cadrant les clôtures peuvent être adaptées pour prendre en compte des normes réglementaires spécifiques ou des contraintes de fonctionnement. Ces adaptations doivent être justifiées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La hauteur des clôtures en zones Uep peut se confronter aux obligations légales et/ou sécuritaires (écoles, gendarmeries, ...). La règle d'urbanisme est adaptée pour prendre en compte ces cas spécifiques.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : le traitement des clôtures devra être soigneusement étudié en lien avec le parti pris architectural du bâtiment. Il sera recherché une mise en valeur de l'interface avec l'espace public. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : le traitement des clôtures devra être soigneusement étudié en lien avec le parti pris architectural du bâtiment. Les clôtures pourront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.9	Eléments techniques
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise ainsi que les vérandas sont regroupés dans le paragraphe 4.10 (création) pour harmoniser la rédaction avec le reste du document. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers où s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.4	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m ² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m ² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.4	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.
6.5	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement

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

Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos

Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés, livraisons et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone Ut

Caractéristiques principales :

Ut : zone à vocation touristique ou de loisirs.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

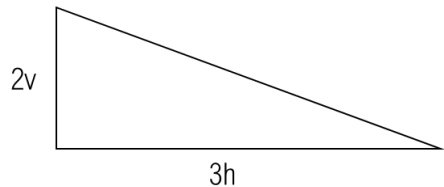
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Ut	Logement	Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités ; - L'exploitant ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site touristique ; - La parcelle détachée du site touristique ne devra pas dépasser 500 m² ;	
	Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique de la zone (supérette camping...)	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
Ut	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	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 dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

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

Sont soumis à conditions :		
Ut	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
Ut	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone. -

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.1.4	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m

3.2.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

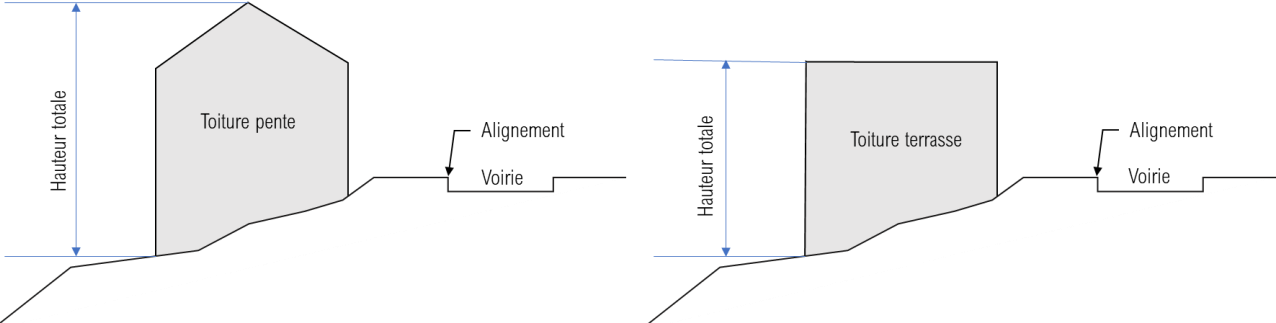
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	- Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.

3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1).
3.8.2	Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.
3.9.4	<i>Constructions spécifiques en lien avec la vocation touristique de la zone</i>
	La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions particulières nécessaires à une activité touristique dès lors que ces constructions répondent à des standards liés à leur nature spécifique (ex : toboggan, mur d'escalade...)

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33% (2 à 4 pans). Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale **de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes).**

Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume.

Cas particuliers :

- Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.
- ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : clôture bois reprenant l'esprit des clôtures agricoles, mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse de couleur neutre (proche des éléments naturels environnants : terre, pierre...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple, d'une clôture bois reprenant l'esprit des clôtures agricoles ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront de couleur neutre (proche des éléments naturels environnants : terre, pierre...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.9.3	<i>Constructions spécifiques à vocation touristique</i>

	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions à vocation touristique dont l'architecture est spécifique et répond à des normes ou à un standard précis (mobilhome, HLL, tobogan, hébergement insolite...)
4.9.4	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	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 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Points de vue identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
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.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	2 places par unité de logement	1 par unité de logement
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre, emplacement ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 par activité
Restauration	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 place pour 10 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones AU, correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les zones AU des **VILLAGES DE PROXIMITE** sont divisées en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones 3AU1** : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
Cette zone comprend une sous zone : **1AU1E** destinée à accueillir des activités économiques
- **Les zones 3AU2** : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement. Cette zone comprend une sous zone : **3AU2t** destinée à accueillir des constructions à vocation touristique ou de loisirs
- **Les zones 3AU3** : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 6 ans à compter de la date d'approbation.

Zone 3AU1

3AU1 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

3AU1E : sous zone à vocation économique

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

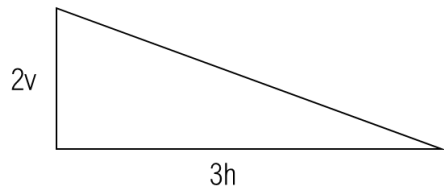
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Commune	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3AU1	Corneilla de Conflent Prat Nou	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Fillols El Volo	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Fuilla Chemin de Villefranche	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Marquixanes Els Plans El Rec Vell	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

3AU1E	Marquixanes Los Correcs	Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve d'être en lien avec les activités économiques de la zone ou lié directement à l'attractivité de la zone	Néant
		Restauration	Néant	
		Commerce de gros		
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Equipements sportifs		
		Autres équipements recevant du public		
		Industrie		
		Entrepôt		
		Bureau		
3AU1	Mosset Mosseto La Carol	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Sahorre Lo Colomine	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Serdinya Joncet du Sola Rue du Moulin	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Taurinya Frizells Ouest	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Thuès entre Valls La Carança	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
3AU1 3AU1E	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3AU1 3AU1E	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions :		
3AU1 3AU1E	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
3AU1 3AU1E	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
3AU1	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	En fonction des communes et des secteurs, les constructions nouvelles devront respecter les conditions d'implantation depuis l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique indiquées dans le tableau ci-dessous.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i> <i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ... afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.

	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation.

3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.2.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.4	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>
	Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.2.5	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied

	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle n'encadrerait pas les constructions de faible emprise le long des emprises publiques. Il est donc complété et harmonisé avec le reste du règlement.
3.2.5	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	A l'alignement des voies et emprises publiques*	Implantation des façades principales dans une bande comprise entre 0.00m et 5.00m de l'alignement.	Recul minimal de 5.00m à compter de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique
Corneilla de Conflent Prat Nou	X		
Fillols El Volo	X		
Fuilla Chemin de Villefranche	X		
Marquixanes Els Plans		X	
Marquixanes El Rec Vell		X	

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	A l'alignement des voies et emprises publiques*	Implantation des façades principales dans une bande comprise entre 0.00m et 5.00m de l'alignement.	Recul minimal de 5.00m à compter de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique
Marquixanes Los Correcs			X
Mosset Mosseto		X	
Mosset La Carole		X	
Sahorre Lo Colomine		X	
Serdinya Joncet du Sola			X
Serdinya Rue du Moulin			X
Taurinya Frizells Ouest			X
Thuès entre Valls La Carança		X	

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).

3.3.2	La distance « d » comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit respecter les distances indiquées dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs (hors cas 3.3.1).
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i>
	<i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.4.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée.

	Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m ² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.5	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>
	Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.4.6	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES LIMITES SEPARATIVES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d = 0 mètres ou d = au moins égale à 4 mètres
Corneilla de Conflent Prat Nou			X
Fillols El Volo			X
Fuilla Chemin de Villefranche			X
Marquixanes Els Plans			X

Marquixanes El Rec Vell			X
Marquixanes Los Correcs		X	
Mosset Mosseto			X
Mosset La Carole			X
Sahorre Lo Colomine			X
Serdinya Joncet du Sola			X
Serdinya Rue du Moulin	X (un recul différent pourra être exigé par les services compétents pour prendre en compte le risque inondation)		
Taurinya Frizells Ouest	X		
Thuès entre Valls La Carança			X

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à la distance précisée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i>
	<i>Insertion dans le site :</i>

	Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.5. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.6.3	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i> Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.6.4	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour lesquels l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.
3.6.5	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d=0 (les bâtiments peuvent s'accoler) ou d= au moins égal à 4 mètres
Corneilla de Conflent Prat Nou			X
Fillols El Volo			X
Fuilla Chemin de Villefranche			X
Marquixanes Els Plans			X

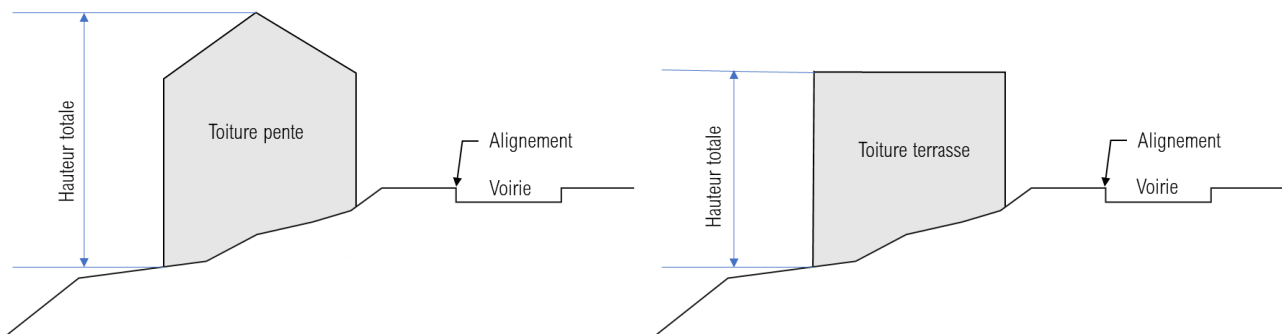
TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Marquixanes El Rec Vell			X
Marquixanes Los Correcs		X	
Mosset Mosseto			X
Mosset La Carole			X
Sahorre Lo Colomine			X
Serdinya Joncet du Sola			X
Serdinya Rue du Moulin	X		
Taurinya Frizells Ouest			X
Thuès entre Valls La Carança			X

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction est revue pour préciser que les bâtiments peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 4m et non 4m strict.

EMPRISE AU SOL
Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7 Mode de calcul

3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est indiquée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée : Au faîtage, à 11.50 mètres

	A l'acrotère, à 10.50 mètres.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.
3.9.4	<i>Terrains de forte pente</i> En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise au sol de la construction à prévoir.

TABLEAU INDIQUANT LES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 5.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 4.50 mètres. (maximum RDC)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 8.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 7.50 mètres. (maximum R+1)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 11.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 10.50 mètres. (maximum R+2)
Corneilla de Conflent Prat Nou	X		
Fillols El Volo	X		
Fuilla Chemin de Villefranche	X		
Marquixanes Els Plans		X	
Marquixanes El Rec Vell	X		
Marquixanes Los Correcs		X	
Mosset Mosseto		X	
Mosset La Carole		X	
Sahorre Lo Colomine		X	
Serdinya Joncet du Sola		X	
Serdinya Rue du Moulin		X	
Taurinya Frizells Ouest	X		
Thuès entre Valls La Carança		X	

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures (excepté les toits terrasses) doivent présenter des pentes comprises entre 27% et 33% et respecter les formes de pentes indiquées dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. Le nombre de pans et d'orientations de faitage autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.

	~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit (paragraphe 4.8) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge : communes de Trévilach, Arboussols, Escaro, Espira de Conflent, Py, Tarerach, Joch et Rigarda. Tuiles canal flammée tolérée : Rigarda Ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : communes de Urbanya et Jujols. <i>Cas particuliers :</i> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés. ~~— Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.8) pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES DE TOITURE AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)							
Commune	Matériaux			Pente-Nombre de pans / orientations de faitage			Toitures terrasses / de pente inférieure à 15%
	Ardoise - Llose	Tuile canal	Mixte	1 pente pan épousant la topographie	2 pentes pans maximum / une seule orientation de faitage maximum	4 pentes pans maximum / deux orientations de faitage maximum	
Corneilla de Conflent Prat Nou		X			X		X
Fillols El Volo		X			X		X
Fuilla Chemin de Villefranche		X			X		X
Marquixanes Els Plans		X			X		X
Marquixanes El Rec Vell		X			X		X
Marquixanes Los Correcs		X			X		X
Mosset Mosseto		X			X		
Mosset La Carole		X			X		
Sahorre Lo Colomine		X			X		
Serdinya Joncet du Sola			X		X		
Serdinya Rue du Moulin			X		X		

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES DE TOITURE AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)							
Commune	Matériaux			Pente- Nombre de pans / orientations de faîtage			Toitures terrasses / de pente inférieure à 15%
	Ardoise - Llose	Tuile canal	Mixte	1 pente pan épousant la topographie	2 pentes pans maximum / une seule orientation de faîtage maximum	4 pentes pans maximum / deux orientations de faîtage maximum	
Taurinya Frizells Ouest		X			X		X
Thuès entre Valls La Carança	X				X		

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le règlement est harmonisé concernant les termes employés pour désigner les pans de toitures.

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Formes et type</i>
	Les ouvertures et menuiseries doivent respecter les formes et type indiqués dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. Les ouvertures rondes ou de formes arrondies sont interdites.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES / TYPES DES OUVERTURES/MENUISERIES AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
Commune	Percements rectangles verticaux	Percements rectangles horizontaux	Ouvertures carrées	Baies vitrées	Ouvertures en toiture
Corneilla de Conflent Prat Nou	X	X	X	X	X
Fillois El Volo	X	X	X	X	X
Fuilla Chemin de Villefranche	X	X	X	X	X
Marquixanes Els Plans	X	X	X	X	X
Marquixanes El Rec Vell	X	X	X	X	X
Marquixanes Los Correcs	X	X	X	X	X
Mosset Mosseto	X		X	X	X
Mosset La Carole	X		X	X	X

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES / TYPES DES OUVERTURES/MENUISERIES AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
Sahorre Lo Colomine	X	X		X	X
Serdinya Joncet du Sola	X		X	X	
Serdinya Rue du Moulin	X		X	X	
Taurinya Frizells Ouest	X	X	X	X	
Thuès entre Valls La Carança	X		X	X	

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

Certaines communes n'intégraient pas la possibilité de réaliser des percements verticaux. Il s'agit d'une erreur matérielle corrigée dans la présente modification.

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Les matériaux des façades doivent respecter le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
	L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.
	<i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

TABLEAU INDIQUANT LES MATERIAUX AUTORISES POUR LES FACADES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Enduits gratté fin ou taloché	Bardage bois teinte naturelle ou peint (pas d'intégralité du bâti)	Pierre naturelle maçonnée de manière traditionnelle
Corneilla de Conflent Prat Nou	X	X	X
Fillols El Volo	X	X	X
Fuilla Chemin de Villefranche	X	X	X
Marquixanes Els Plans	X	X	X
Marquixanes El Rec Vell	X	X	X
Marquixanes Los Correcs	X	X	X
Mosset Mosseto	X	X	X
Mosset La Carole	X	X	X
Sahorre Lo Colomine	X	X	X
Serdinya Joncet du Sola	X		X
Serdinya Rue du Moulin	X		X
Taurinya Frizells Ouest	X	X	X
Thuès entre Valls La Carança	X	X	X

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.

	La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : 1.50m. Celle-ci peut éventuellement être portée à 1,80m si elle est justifiée par un parti pris architectural. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La communauté de communes souhaite pouvoir autoriser une hauteur de clôture plus importante sous certaines conditions afin de favoriser la qualification des clôtures. - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine lorsqu'ils sont identifiés comme élément à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i> Hauteur maximale : 1,50m ~~Les clôtures doivent respecter la hauteur maximale indiquée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.~~ - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine lorsqu'ils sont identifiés comme élément à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
	Cas particuliers
4.7.3	<i>Clôtures perméables</i> Il pourra être exigé des clôtures perméables permettant de prendre en compte le risque inondation ou pour permettre les déplacements de la petite faune lorsque les sites présentent de tels enjeux.
4.7	Eléments techniques
4.7.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

4.8	Cas particuliers
4.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.8.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.8) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale
4.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et/ou adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	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 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 350 m² de pleine terre X coefficient 1 = 350m² de surface non imperméabilisée - 700 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 400m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350m² de surface non imperméabilisée

5.3	Canaux
	Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.

5.4	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.5	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.
5.6	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés lorsqu'ils sont identifiés comme éléments à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.7	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 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 Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher 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.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
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.

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 :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)
- pour les autres destinations il convient de se reporter au tableau ci-dessous

Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Logements : Jusqu'à 150m ² de surface de plancher : 2 places minimum par unité de logements Au-delà de 150m ² de surface de plancher : 3 places par unité de logements Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les logements individuels devront prévoir à minima un emplacement de stationnement dans l'espace privatif non clos Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	Logements : 1 par unité de logement Hébergement : 1 place pour 3 emplacements motorisés

	Hébergement : 1 place par chambre ou unité d'habitation	
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.

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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 3AU2

3AU2 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

3AU2t : sous zone à vocation touristique ou de loisirs.

Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUI. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

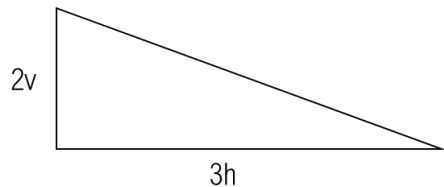
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous					
Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3AU2	Eus Sant Vicens	- Prise en compte du risque inondation notamment pour la desserte	Habitation	Néant	Néant
		- Adaptation (antérieure ou concomitante) des caractéristiques de la desserte aux flux de véhicules générés par l'urbanisation de la zone.	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU2	Fontpédrouse Chemin du Ribas	Néant	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU2	Molitg les Bains Carreterra dels Banys Les Arènes Traverse de Sournia	- Disponibilité de la ressource en eau pour les habitants futurs	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

3AU2	Mosset Mosseto	- Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 3AU1 de la commune seront remplies - Adaptation (antérieure ou concomitante) des caractéristiques de la desserte aux flux de véhicules générés par l'urbanisation de la zone.	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU2	Nyer Lo Millares	- Prise en compte des enjeux environnementaux (Notamment en lien avec la zone Natura 2000) - Prise en compte des risques incendie et glissement de terrain	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU2	Sahorre Lo Colomine	- Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 3AU1 de la commune seront remplies - Adaptation (antérieure ou concomitante) des caractéristiques de la desserte aux flux de véhicules générés par l'urbanisation de la zone.	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

3AU2	Serdinya Serdinya du Bac	- Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 3AU1 de la commune seront remplies - Disponibilité de la ressource en eau pour les habitants futurs - Projet d'ensemble intégrant la relation patrimoniale à l'église	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

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

Zonage	Sont interdits :
3AU2 3AU2t	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning 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 est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3AU2 3AU2t	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

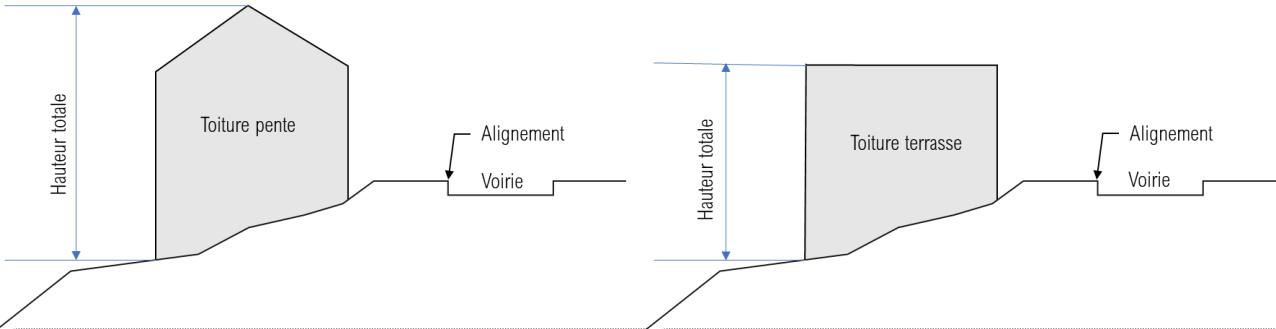
§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.5	Mode de calcul
3.5.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.5.2	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.
3.5.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.6	Règles générales
3.6.1	Néant
3.7	Cas particuliers

3.7.1	Néant

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Néant
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Néant
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Néant
4.6.2	<i>Couleur</i> Néant
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> Néant

4.8	Eléments techniques
	Néant

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Canaux
	Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.2	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme
	Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.3	Préservation des haies et murets existants
	Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.4	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

	NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
	Néant

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 3AU3

3AU3 : zone à urbaniser à vocation principale d'habitation, elle peut également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

Ces zones sont actuellement bloquées pendant une durée minimale de 7 ans à compter de la date d'approbation du PLUi. Elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation uniquement si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine de la commune identifié dans le rapport de présentation (Cahier E « Justification du projet ») lors de l'élaboration du PLUi a pu être effectivement réalisé (travaux engagés).

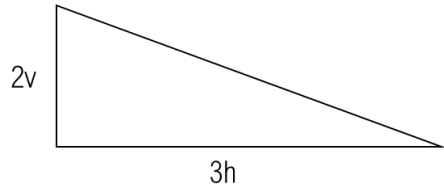
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous					
Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3AU3	Sahorre Lo Colomine	La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 7 ans à compter de la date d'approbation	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

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

Zonage	Sont interdits :
3AU3	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3AU3	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

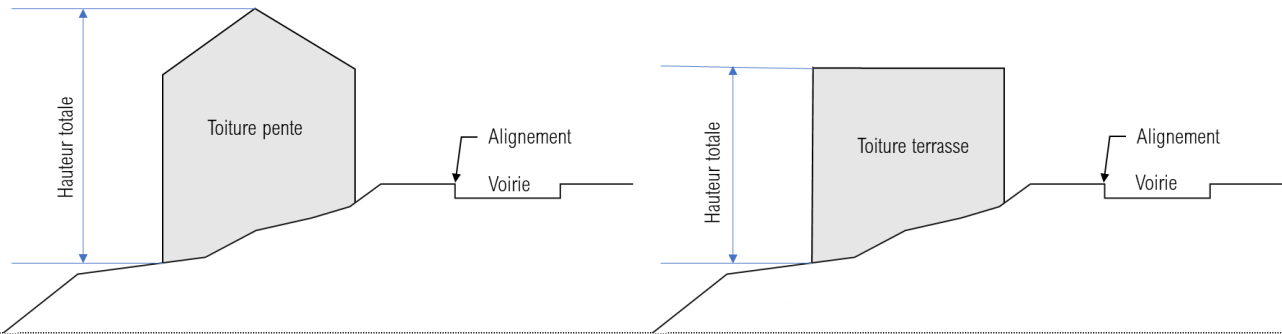
§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.5	Mode de calcul
3.5.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.5.2	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.
3.5.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.6	Règles générales
3.6.1	Néant
3.7	Cas particuliers

3.7.1 Néant

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Néant

4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Néant
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Néant
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	Néant
4.8	Eléments techniques
	Néant

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.2	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.2	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.3	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.

5.4	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée
	Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 6 // STATIONNEMENT

6.1	Règles générales
	Non réglementé

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES AGRICOLES

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.

La zone agricole comprend cinq sous zones :

- **A0** : correspondant aux « cœurs de village » et lieux d'intérêt patrimonial
- **A1** : espaces agricoles situés sur les communes non couvertes par la loi Montagne et espaces agricoles correspondant aux fonds de vallée et espaces mécanisables sur les communes couvertes par la loi Montagne
- **A2** : espaces agricoles pastoraux et forestiers montagnards (estives, élevage...)
- **A3** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique
- **A4** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique et présentant des enjeux environnementaux spécifiques
- **A5** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique ou non présentant des enjeux paysagers et espaces de type jardins familiaux/partagés ou la constructibilité est très limitée.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

Zonage	Destinations/Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A0 A1 A2 A3 A4	Exploitation agricole	Sous réserve : - de respecter les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. Bien que non exhaustif, le site www.picto-occitanie.fr permet de visualiser les zones humides reconnues ou potentielles. Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte du PNR des Pyrénées Catalanes (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides. - de présenter une emprise au sol maximale de 50m² dans la sous zone A2 Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLUi valant SCoT si elles sont plus restrictives	Néant

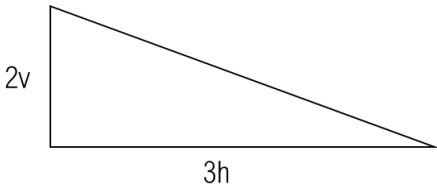
Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations/Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A0 A1 A2 A3 A4	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP.	Néant
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), 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

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

Zonage	Sont interdits :
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning de plus de 20 personnes ou 6 emplacements Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
	Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol. Les panneaux photovoltaïques implantés au sol mais de faible emprise (15-20m²) destinés à une autoconsommation et d'une puissance de 3kW maximum sont néanmoins autorisés.
	Les aménagements liés aux activités de sports mécaniques et de golf

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.	
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A0 A1 A2 A3 A4	Activités en lien avec l'activité agricole : - Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles - Camping à la ferme (max 6 emplacements / 20 personnes)	- Les activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production ou être en lien direct avec celui-ci en ce qui concerne les campings à la ferme. - Elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées - Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation permettant la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Une étude de discontinuité sur laquelle la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages donnera son avis est également nécessaire sur les communes concernées par la loi Montagne.
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLUi	Sous réserve : - Qu'elle soit réalisée en une seule fois et qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation existant - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.

Sont soumis à conditions		
A0 A1 A2 A3 A4	Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	A condition : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire Une seule annexe est autorisée par habitation. 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).
A0 A1 A2 A3 A4	Changement de destination d'un bâtiment existant	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage Nota : Les bâtiments compris dans la sous zone A0 sont définis comme des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sens L151-11 du Code de l'Urbanisme. <u>Nouvelle destination :</u> Dans les sous zones A1, A2, A3 et A4, la nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique. Dans la sous zone A0, la nouvelle destination n'est pas réglementée mais elle 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. Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
A0 A1 A2 A3 A4	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.

Sont soumis à conditions		
A0	Aménagements liés à la gestion des flux véhicules et piétons Aménagements liés à la mise en valeur patrimoniale	Sous réserve de rechercher une bonne intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
A0 A1 A2 A3 A4	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques - Les constructions et installations, y compris les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la déviation de la RN116. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions		
A0 A1 A2 A3 A4	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
A5	Abri de jardins	Sous réserve présenter une emprise au sol inférieure et une surface de plancher à 5m²

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : - à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 50 mètres de l'alignement de la RN116 excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~

	- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accollement partiel.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

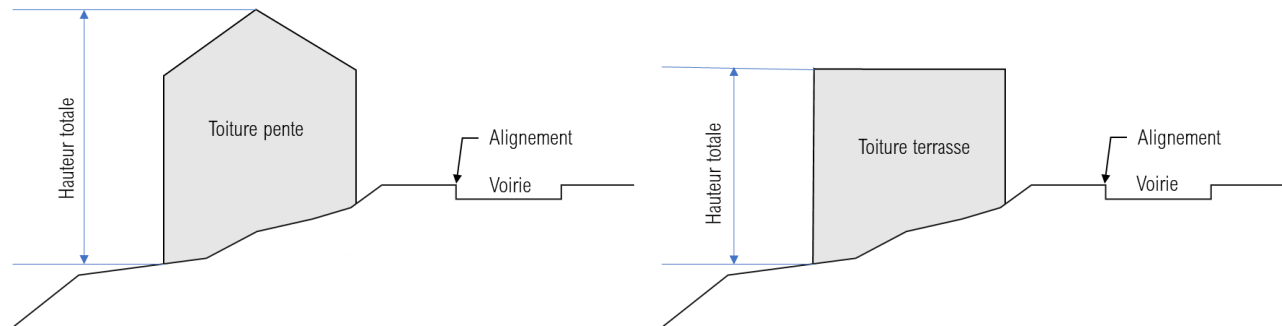
3.3.5	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~40m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone.

	<u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Dans la sous zone A2, l'emprise au sol est limitée à 50m² Dans la sous zone A5, l'emprise au sol est limitée à 5m²

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.

	Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres. Dans la sous zone A5, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.9.2	<i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i>
	La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.

3.9.3	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.4	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume.

	Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.2.2	Matériaux et couleurs Tuiles canal de couleur rouge : communes de Corneilla de Conflent, Eus, Fillols, Fuilla, Marquixanes, Molitg les Bains, Mosset, Sahorre et Taurinya. Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : communes de Fontpédrouse, Nyer et Thuès entre Valls. Communes présentant les deux types de toiture : Serdinya <i>Cas particuliers pour les communes mixtes et pour les constructions ne respectant pas la règle générale :</i> Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.
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) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché. Bardage métal, composite ou bois. Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
4.4.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu.
4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles sur les clôtures ne concernent que les clôtures avec fondation.

4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.50m Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. - Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...). - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.
4.6	Eléments techniques
4.6.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i> Les règles du chapitre II.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, bâtiments d'élevage...). Les aspects brillants sont interdits.
4.7.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.7) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m ² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées. En cas de destruction dans les sous zones A3, A4 et A5, un linéaire équivalent de haie ou de muret devra être recréé en privilégiant des implantations selon l'axe Est-Ouest. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements <u>Dans toutes les sous zones :</u> 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.

	Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba). d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
	<u>Dans la sous zone A4 :</u> Tout projet de nouvelle construction doit être accompagné de plantations de haies privilégiant l'orientation Est-Ouest et implantées sur des limites parcellaires. Ces plantations doivent permettre de renforcer la trame bocagère reliant les grands réservoirs de biodiversité.
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 400 m² de pleine terre X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée

5.4	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.4.3	Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).
5.6	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.6.1	Cours d'eau Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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 peuvent être admis dans ces espaces à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu,

	- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.
5.6.2	Canaux
	Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions. Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.
5.6.3	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme
	Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

§ 6 // STATIONNEMENT

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé lorsqu'il existe sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES NATURELLES

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

La zone naturelle et forestière comprend huit sous zones :

- **N0** : correspondant aux « cœurs de village » ou autres lieux d'intérêt patrimonial
- **N1** : Espaces naturels sans spécificités
- **N2** : Espaces naturels « carrières » : Carrière d'Evol
- **N3** : Espaces naturels présentant des enjeux paysagers ou environnementaux spécifiques
- **N4** : Espaces naturels dégradés : espace situé à cheval sur les communes de Souanyas, Escaro et Nyer
- **N5** : Espaces naturels à vocation touristique ou de loisirs (campings, thermes...)
- **N6** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de Casteil
- **N7** : Zones d'approches et aires d'influence de la cité de Villefranche de Conflent
- **N8** : Activité de débit et de stockage de bois sur la commune d'Espira de Conflent

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.

Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N5 N8	Exploitation agricole et forestière	Sous réserve : - de respecter les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. Bien que non exhaustif, le site www.picto-occitanie.fr permet de visualiser les zones humides reconnues ou potentielles. Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte du PNR des Pyrénées Catalanes (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides. Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLUi valant SCoT si elles sont plus restrictives	Néant

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N5	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP.	Néant

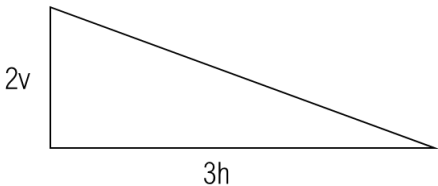
Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N2 N3 N4 N5 N7 N8	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie) l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la sous zone N3 : les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la RN116 sont autorisés. A l'exception de ces travaux, les installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif listés ci-dessus devront veiller : - À maintenir la végétation présente en particulier celle qui constitue la ripisylve. Seules les interventions nécessaires à l'aménagement de la RN116 et ses ouvrages annexes (bassins de rétention et/ou de confinement), à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisés. - A ne pas avoir d'impact significatif sur la faune	Néant
N6	Hébergement hôtelier et touristique	Sous réserve de respecter les dispositions prévues lors de l'instauration du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée et figurant dans le rapport de présentation.	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	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.
N0	Les habitations légères de loisir (HLL)
N1	Les terrains de camping et de caravanning de plus de 20 personnes ou 6 emplacements excepté en sous zone N5
N2	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)
N3	Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
N4	Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
N5	
N7	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
N8	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol excepté dans la sous zone N4 . Les panneaux photovoltaïques implantés au sol mais de faible emprise (15-20m²) destinés à une autoconsommation et d'une puissance de 3kW maximum sont néanmoins autorisés.
	Les aménagements liés aux activités de sports mécaniques et de golf

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N0 N1 N5 N8	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	Sous réserve : - Qu'elle soit réalisée en une seule fois et qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation existant - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire. - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.

Sont soumis à conditions		
N0 N1 N5 N8	Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	A condition : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire Une seule annexe est autorisée par habitation. 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).
N0 N1 N5 N8	Changement de destination d'une construction existante	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage. Nota : Les bâtiments compris dans la sous zone N0 sont définis comme des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sens L151-11 du Code de l'Urbanisme. <u>Nouvelle destination :</u> Dans les sous zones N0, N1 et N5, la nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique. Dans la sous zone N0, la nouvelle destination n'est pas réglementée mais elle 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. Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS).
N0 N7	Aménagements liés à la gestion des flux véhicules et piétons Aménagements liés à la mise en valeur patrimoniale	Sous réserve de rechercher une bonne intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.

Sont soumis à conditions		
N4	Requalification et/ou dépollution de sites	Sont autorisées, les constructions et installations permettant une requalification et/ou dépollution des lieux. Ces projets pourront notamment permettre une production d'énergie ou encore une valorisation économique du site. Pour rappel : En fonction des caractéristiques du projet, il pourra éventuellement être nécessaire d'adapter le document d'urbanisme.
N0 N1 N5 N7 N8	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques - Les constructions et installations, y compris les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la déviation de la RN116. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions		
N2	Carrières	Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières régulièrement autorisées. Pour rappel : En fonction des caractéristiques du projet, il pourra éventuellement être nécessaire d'adapter le document d'urbanisme.
N5 N7	Réhabilitations/modernisations/mise en conformité : - des hébergements touristiques et hôteliers existants notamment campings - des constructions, installations, aménagements en lien direct avec ceux-ci	Sous réserve de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
N0 N1 N5 N8	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
N8	Les dépôts de matériaux naturels	Sous réserve d'être nécessaires à une activité professionnelle existante à la date d'approbation du PLUi.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : - à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 50 mètres de l'alignement de la RN116 excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~

- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique)

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).

3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade.

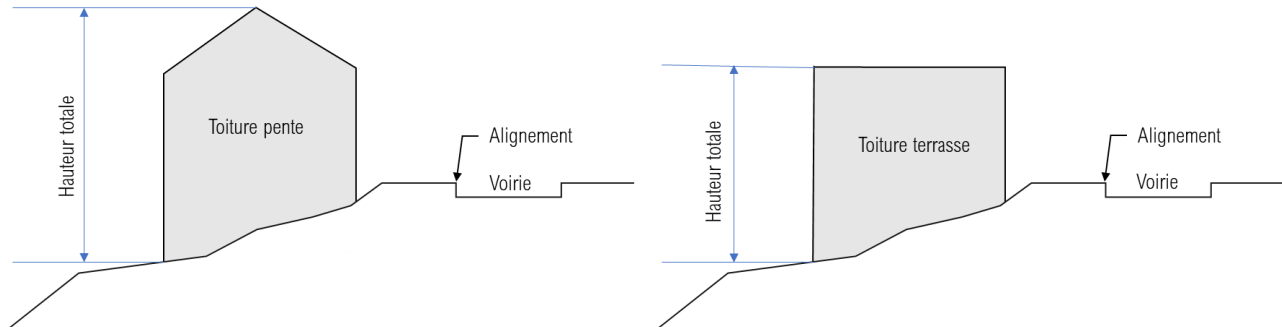
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	<u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accolement partiel.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ ~~de la construction~~ au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.5	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existantes</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ ~~bâtiment~~ existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ ~~les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.~~ - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	- 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

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

	EMPRISE AU SOL
3.6	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50m ² dans la sous zone N1 .

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faitage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i> La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.
3.9.3	<i>Bâtiments existants</i>

	~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.4	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume.

	Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.2.2	Matériaux et couleurs Tuiles canal de couleur rouge : communes de Corneilla de Conflent, Eus, Fillols, Fuilla, Marquixanes, Molitg les Bains, Mosset, Sahorre et Taurinya. Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : communes de Fontpédrouse, Nyer et Thuès entre Valls. Communes présentant les deux types de toiture : Serdinya <i>Cas particuliers pour les communes mixtes et pour les constructions ne respectant pas la règle générale :</i> Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.
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) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché. Bardage métal, composite ou bois. Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.4.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles sur les clôtures ne concernent que les clôtures avec fondation.

4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. - Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière* au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...). - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.

4.6	Eléments techniques
4.6.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i>
	Les règles du chapitre II.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, bâtiments d'élevage...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, seront de couleur gris sombre. Le vert, le blanc et les aspects brillants sont interdits.
4.7.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.7) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées. En cas de destruction dans les sous zones N1 et N3 un linéaire équivalent de haie ou de muret devra être recréé en privilégiant des implantations selon l'axe Est-Ouest. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements <u>Dans toutes les sous zones :</u> 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.

	Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>). d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 400 m² de pleine terre X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée

5.4	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4.3	<i>Points de vue identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.4.4	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).
5.6	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.6.1	<i>Cours d'eau</i> Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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 peuvent être admis dans ces espaces à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.

5.7	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions. Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.
5.8	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

§ 6 // STATIONNEMENT

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le réseau collectif d'assainissement est privilégié sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 écarter 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

RAPPORT DE PRESENTATION

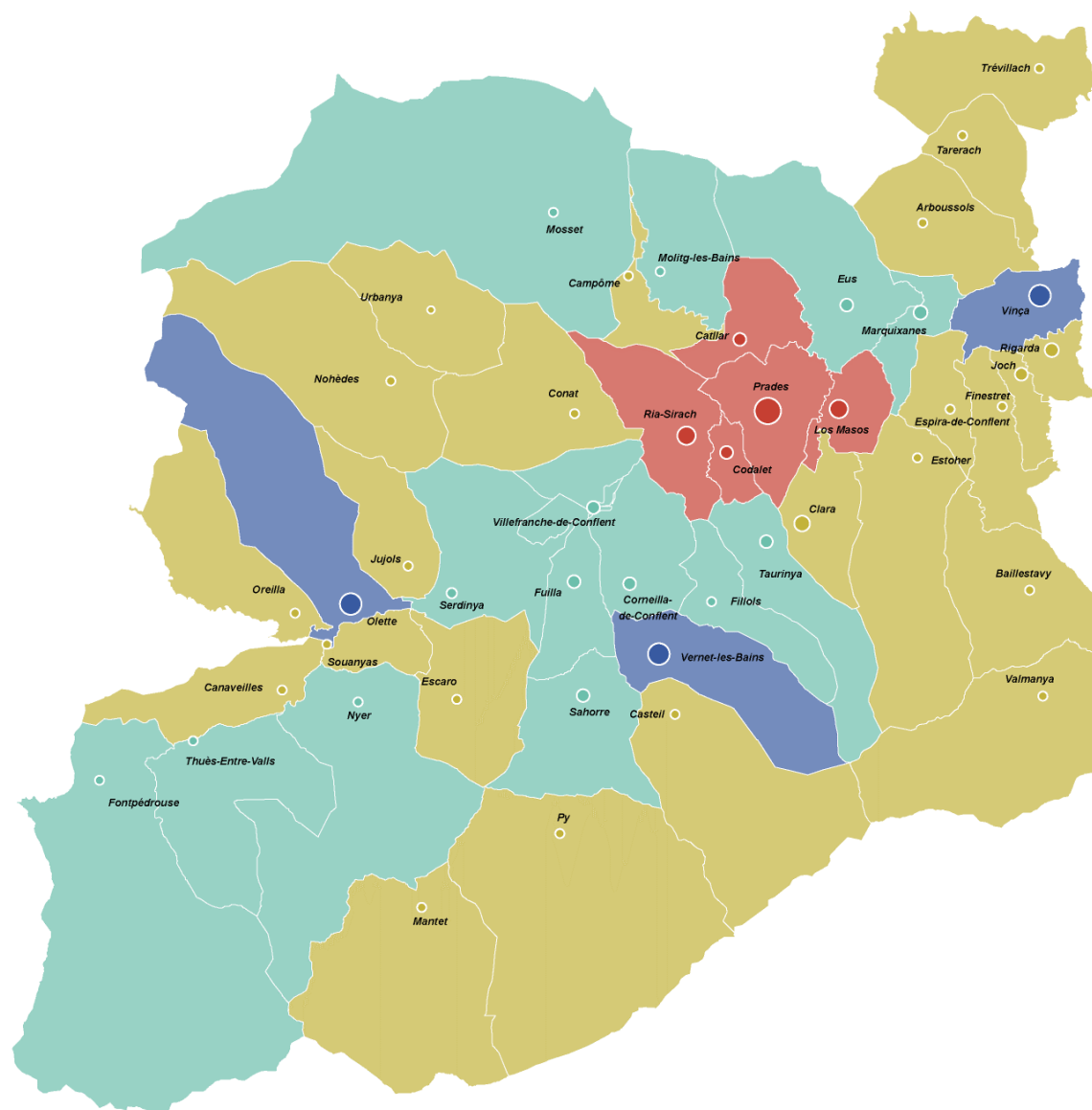
Cahier G / Additif Modification n°1

ANNEXE 4 – REGLEMENT 4/ Maillage rural

ELABORATION - Approbation du 13/03/2021
MODIFICATION 1 - Approbation du 13/04/2023

MAILLAGE RURAL

- Souanyas
- Mantet
- Nohèdes
- Oreilla
- Baillestavy
- Conat
- Canaveilles
- Valmanya
- Trévilach
- Arboussols
- Casteil
- Clara
- Campôme
- Escaro
- Espira de Conflent
- Estoher
- Finestret
- Jujols
- Py
- Tarerach
- Urbanya
- Joch
- Rigarda



^ Le terme est défini dans le lexique annexe au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 2

SOMMAIRE

#DISPOSITIONS GENERALES	5
ZONES URBAINES	15
Zone 4UA	16
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	17
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	22
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	46
Zone 4UB	50
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	51
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	56
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	77
Zone UE	80
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	81
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	86
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	105
Zone Uep	108
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	109
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	113
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	130
Zone Ut	134
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	135
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	139
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	159

ZONES A URBANISER	162
Zone 4AU1	163
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	164
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	170
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	206
Zone 4AU2.....	210
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	211
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	215
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	223
Zone 4AU3.....	226
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	227
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	230
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	238
ZONES AGRICOLES.....	241
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	242
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	249
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	270
ZONES NATURELLES	273
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	274
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	282
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	302

#DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 ainsi que R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó Afin faciliter la lecture du document, il est divisé en 4 livres correspondant aux différents niveaux de l'armature territoriale : pôle structurant, pôles relais, pôles de proximité et maillage rural.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

	Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.
Articles restants applicables au PLUi :	Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 restent notamment applicables.
Sécurité et salubrité	Art R 111-2 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
Vestiges archéologiques	Art R 111-4 ; Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
Environnement	Art R 111-26 ; Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
Paysages	Art R 111-27 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 5

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
Autres articles code de l'urbanisme et autres législations :	Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
Loi Montagne	La majeure partie des communes de la Communauté de Communes Conflent Canigó est concernée par les dispositions par la Loi Montagne. Seules les communes de Codalet, Prades, Los Masos, Marquixanes, Espira de Conflent, Finestret, Joch, Vinça et Rigarda ne sont pas concernées. Sur les communes ou il est fait application de la loi Montagne, les constructions ne sont admises qu'en continuité de l'urbanisation existante dans les conditions prévues par L122-5 et suivant du Code de l'Urbanisme sauf exceptions spécifiées aux articles L122-3 et L122-7.
Patrimoine / Archéologie	Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 et notamment R523-4 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
Défrichements	Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, l'attestation de dossier complet de la demande de défrichement est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.
Obligations de débroussaillage	Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » (articles L.134.6 du Code forestier).
Règlement Sanitaire Départemental	Le règlement sanitaire départemental s'applique sur le territoire du PLUi. Il est disponible sur le site internet du Conseil Départemental 66.
Gestion des eaux pluviales	Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux eaux pluviales s'appliquent à tout aménagement et notamment les articles R214-1 et suivant du Code de l'Environnement.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
Servitudes d'utilités publiques :	S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme. Une liste des servitudes s'imposant à chaque commune est annexée au PLUi.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
Les zones urbaines	Le règlement distingue des zones urbaines spécifiques aux différents niveaux de l'armature territoriale (Pôle structurant, Pôles relais, Villages de proximité, Maillage rural) et des zones urbaines communes à l'ensemble du territoire. Elles sont détaillées dans les tableaux ci-après.
Les zones à urbaniser	Les zones AU1 : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ces zones peuvent comprendre plusieurs sous zones : - AU1E destinée à accueillir des activités économiques. - AU1ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics Les zones AU2 : Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement. Ces zones peuvent comprendre plusieurs sous zones : - AU2E destinée à accueillir des activités économiques. - AU2ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics - AU2t destinée à accueillir des constructions à vocation touristique ou de loisirs Les zones AU3 : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 7 ans à compter de la date d'approbation.
Les zones agricoles	La zone agricole comprend 6 sous-zones :

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 7

	A0 : Correspondant aux « cœurs de village » et lieux d'intérêt patrimonial A1 : Espaces agricoles situés sur les communes non couvertes par la loi Montagne et espaces agricoles correspondant aux fonds de vallée et espaces mécanisables sur les communes couvertes par la loi Montagne A2 : Espaces agricoles pastoraux et forestiers montagnards (estives, élevage...) A3 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique A4 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique et présentant des enjeux environnementaux spécifiques A5 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique ou non et présentant des enjeux paysagers et espaces de type jardins familiaux/partagés ou la constructibilité est très limitée
Les zones naturelles ou forestières	La zone naturelle comprend 9 sous zones : N0 : correspondant aux « cœurs de village » ou autres lieux d'intérêt patrimonial N1 : Espaces naturels sans spécificités N2 : Espaces naturels « carrières » : Carrière d'Evol N3 : Espaces naturels présentant des enjeux paysagers ou environnementaux spécifiques N4 : Espaces naturels dégradés : espace situé à cheval sur les communes de Souanyas, Escaro et Nyer N5 : Espaces naturels à vocation touristique ou de loisirs (campings, thermes...) N6 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de Casteil N7 : Zones d'approches et aires d'influence de la cité de Villefranche de Conflent N8 : Activité de débit et de stockage de bois sur la commune d'Espira de Conflent

ZONES URBAINES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE								
	Pôle structurant		Pôles relais		Villages de proximité		Maillage rural	
Type zone	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales
UA	1UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+3 avec combles	2UA	Centralités originelle pré- années 60 / R+3 avec combles	3UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles	4UA1	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles
	1UA1c	Implantation commerciale favorisée			3UA1c	Implantation commerciale favorisée		
	1UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+2 avec combles	2UAc	Implantation commerciale favorisée	3UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+1 avec combles	4UA2	Centralités originelle pré-années 60 / R+1 avec combles
	1UA2c	Implantation commerciale favorisée						
UB	1UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec mitoyenneté dominante	2UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas présentant une typologie architecturale spécifique	3UB	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.	4UB1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas
	1UB1c	Implantation commerciale favorisée						
	1UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre	2UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas avec une mitoyenneté dominante			4UB2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre
	1UB2c	Implantation commerciale favorisée	2UB2c	Implantation commerciale favorisée				
UC	1UC	Habitat collectif	2UC	Habitat collectif	3UC1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.		
					3UC2	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas de densité moindre		

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 9

ZONES URBAINES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE								
	Pôle structurant		Pôles relais		Villages de proximité		Maillage rural	
Type zone	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales	Dénomination	Caractéristiques principales
UD	1UD	Habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches	2UD1	Tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.				
	1UDa	Assainissement autonome	2UD2	Tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches				
UV					3UV1	Cité intramuros		
					3UV2	Secteur gare		

ZONES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS						
Zones	Sous zones	Caractéristiques principales	Pôle structurant	Pôles relais	Villages de proximité	Maillage rural
Ut	Ut	Secteurs à vocation touristique ou de loisirs	Prades Camping municipal de la Plaine Saint-Martin Hôtel-restaurant de la Plaine Saint-Martin Ria-Sirach Camping Bellevue	Vinça Camping municipal Les Escoumes Vernet-les-Bains Camping Bosc de Vernet Etablissement thermal Résidence de tourisme Les Balcons du Canigou	Molitg les Bains Camping municipal Le Cabanil Etablissement thermal Marquixanes Village Ecogîtes Corneilla de Conflent Camping Las Closes Camping Bosc de Vernet Fuilla Camping Le Rotja Sahorre Ancien camping Fontanelle	Casteil Camping Domaine Saint-Martin Valmanya Aire caravanes / camping-cars

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 10

ZONES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS						
Zones	Sous zones	Caractéristiques principales	Pôle structurant	Pôles relais	Villages de proximité	Maillage rural
Uep	Uep	Zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics	Prades Plaine Saint Martin Collège – Lycée Hôpital Gendarmerie Collège privé Hôtel de ville – Crèche Catllar Ateliers municipaux	Vinça Groupe scolaire Cimetière	Corneilla-de-Conflent Maison de retraite / Résidence séniors	Baillestavy Zone stade
	Uepc	Zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ou sont autorisées les activités commerciales liées aux équipements publics	Prades Pôle multimodal gare	Vinça Secteur Plan d'eau Olette Station service		
UE	UE	Zone urbaine économique	Prades Secteur ancienne usine + notaires Secteur « Point P » Secteur la Paysanne Secteur Alfred Sauvy Secteur CESR Secteur Salle de sport Ria Sirach Entrée de ville Ouest	Vinça Secteur ancienne cave Secteur ateliers relais Olette Entrée de ville Ouest	Marquixanes Entrée de ville Ouest Sahorre Musée de la Mine	Rigarda
	UEc	Zone urbaine économique ou est favorisée l'implantation de commerces	Prades Secteur Gibraltar Secteur Intermarché Codalet Secteur moyenne surface	Ria Sirach Secteur moyenne surface Vernet-les-Bains Secteur moyenne surface		

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 11

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :	Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
	Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi.
	Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151- 19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
	Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
	Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).
	Un figuré indiquant les limites de la bande d'inconstructibilité aux abords des routes classées à grande circulation et des déviation (articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme)

DEROGATIONS/ADAPTATIONS MINEURES

S'appliquent les possibilités de dérogations ou d'adaptations mineures telles que définies aux articles L152-3 à L152-6.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN EDIFICE CLASSE OU INSCRIT MONUMENT HISTORIQUE

Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 12

NUANCIER FAÇADE							
Blanc cassé Référence NCS 10005-Y20R		Pierre Référence NCS 1005-Y10R		Jaune pâle Référence NCS 0907-Y10R		Grège Référence NCS 1505-Y60R	
Beige Référence NCS 1510-Y20R		Naturel Référence NCS 0502-Y50R		Sable d'Athènes Référence NCS 0907-Y30R		Beige rosé Référence NCS 1010-Y60R	
Terre feutrée Référence NCS 2010-Y		Sable jaune Référence NCS 1010-Y20R		Sable Référence NCS 0507-Y40R		Beige rosé pâle Référence NCS 1015-Y30R	
Terre d'argile Référence NCS 2010-Y20R		Beige orange Référence NCS 0505-Y50R		Terre de sable Référence NCS 1010-Y30R		Terre beige Référence NCS 1015-Y30R	
Blanc lumière Référence NCS 0804-Y30R		Sable clair Référence NCS 0507-Y40R		Sable orange Référence NCS 0907-Y50R			

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 13

ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones U, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines (U) du **MAILLAGE RURAL** sont divisées en cinq zones distinctes :

- La zone **4UA** : Elle correspond aux centralités originelle pré- années 60

Cette zone comprend deux sous zones :

- **4AU1** ou le bâti est majoritairement de hauteur R+2 avec combles
- **4UA2** ou le bâti est majoritairement de hauteur R+1 avec combles

- La zone **4UB** : Elle correspond aux extensions de type habitat individuel organisé ou spontané

Cette zone comprend deux sous zones :

- **4UB1** correspondant aux tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.
- **4UB2** correspondant aux tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches

- La zone **UE** : Elle correspond aux secteurs économiques existants

Cette zone comprend une sous zone :

- **UEc** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **Uep** : Elle correspond aux zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics

Cette zone comprend une sous zone :

- **Uepc** ou sont autorisées sous condition les activités commerciales

- La zone **Ut** : Elle correspond aux secteurs à vocation touristique ou de loisirs

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **15**

Zone 4UA

Caractéristiques principales :

4UA1 : Centralités originelle pré- années 60 / R+2 avec combles

4UA2 : Centralités originelle pré- années 60 / R+1 avec combles

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

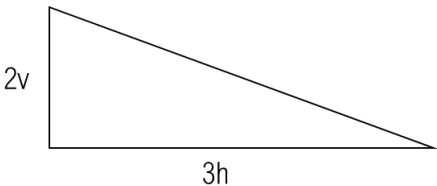
Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
4UA1 4UA2	Exploitation agricole	Néant	Néant
	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Artisanat et commerce de détail	Trois conditions cumulatives :	Néant
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m²,	
		2/ La création de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements).	
		3/ La création de surface de plancher à destination commerciale doit intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet.	
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 17

4UA1 4UA2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Bureau	Néant	Néant

§ 2 // AUTRE INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
4UA1 4UA2	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
4UA1 4UA2	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

4UA1 4UA2	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1.2	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur la totalité de leur façade. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Pour rappel : les saillies* et débords sont soumis à accord du gestionnaire de la voirie. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments*, ou encore être implantée entre ces deux limites. Sur le hameau de Marcevol, des possibilités différentes d'implantation du bâtiment pourront être étudiées pour permettre une meilleure insertion dans le site. Elles devront être soigneusement justifiées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Par ailleurs, une possibilité de déroger à la règle générale est introduite pour le hameau de Marcevol compte tenu de la configuration spécifique de sa forme urbaine.
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m.
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>

	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3.1	L'implantation ~~de la construction~~ sur ~~la~~ les limites séparatives* latérales est imposée ~~excepté pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport à celle-ci.~~ Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Sur le hameau de Marcevol, des possibilités différentes d'implantation du bâtiment pourront être étudiées pour permettre une meilleure insertion dans le site. Elles devront être soigneusement justifiées. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers. Par ailleurs, une possibilité de déroger à la règle générale est introduite pour le hameau de Marcevol compte tenu de la configuration spécifique de sa forme urbaine.
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.3	Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine ~~un bâtiment~~ une construction ne respectant pas l'implantation sur la limite séparative latérale ou lorsque la parcelle voisine n'est pas bâtie, ~~le nouveau bâtiment~~ la nouvelle construction peut s'implanter à une distance minimale de 3.00m de la limite séparative. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit prévoit l'implantation des constructions sur les limites séparatives dans certaines zones notamment les zones UA. Il précise qu'une implantation différente peut être acceptée si un bâtiment voisin existant ne respecte pas cette implantation. La règle n'évoque pas le cas où la parcelle voisine est vide. Le règlement est donc précisé pour prendre en compte cette configuration
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 26

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
	- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale <u>ou à défaut, les constructions environnantes.</u> Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis :

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 27

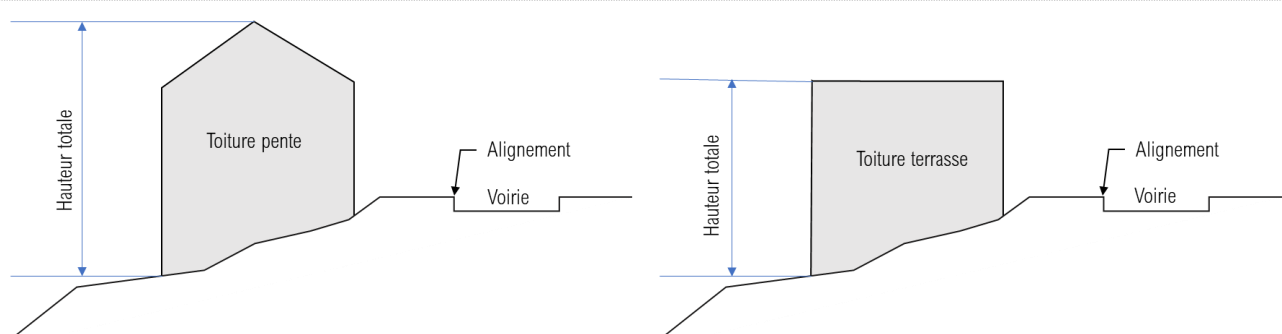
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
	- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions bâtiments ne sont pas accolées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le terme « construction » pouvait prêter à confusion, il est donc remplacé par le terme « Bâtiment ».
3.6	Cas particuliers
3.6.1	Constructions de faible emprise Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures).

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 29

	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Pour les communes de Espira de Conflent, Campôme, Oreilla, Souanyas, Canaveilles, Jujols, Nohèdes, Conat, Urbanya, Baillestavy, Valmanya, Py, Mantet, Tarerach, Arboussol, hameau de Marcevol, Joch, Estoher et Finestret, la hauteur des faîtages des bâtiments doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées aux abords immédiats*. En cas d'évolution d'un bâtiment existant, le maintien de la hauteur initiale du bâti est privilégié. Pour les autres communes : Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de : - 13.50 mètres en sous - zone 4UA1 (maximum R+2 avec combles) - 10.50 mètres en sous - zone 4UA2 (maximum R+1 avec combles)
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.9.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m. - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>

	Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont interdites. Les ouvertures en toiture pour la réalisation de terrasses (terrasses tropéziennes) sont néanmoins autorisées à condition que soient conservées les trois premières rangées de tuiles/ardoises/lloses à compter de l'égout du toit. <i>Cas particuliers :</i> Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.
4.2.2	Matériaux et couleurs Tuiles canal de couleur rouge : communes de Baillestavy, Campoussy, Valmanya, Trevillach, Arboussols, Casteil, Clara, Campôme, Espira de Conflent, Estoher, Finestret, Py, Tarerach, Joch, Rigarda Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : communes de Souanyas, Mantet, Nohèdes, Oreilla, Canaveilles, Jujols et Urbanya. Communes présentant les deux types de toiture : Conat et Escaro <i>Cas particuliers pour les communes mixtes et pour les constructions ne respectant pas la règle générale :</i> Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.
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)
Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.

Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les ouvertures doivent être rectangulaires verticales. Lorsqu'elles ne constituent pas un accès au bâtiment : - leur taille la taille des ouvertures est décroissante sur la façade de bas en haut et en fonction des niveaux - la proportion largeur/hauteur hauteur/largeur peut aller de 1,5 à 3. Les ouvertures des constructions qui auraient été comblées peuvent conserver leurs dimensions d'origine ou reprendre les prescriptions de la règle générale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les communes couvertes par le PLUi présentant très régulièrement des reliefs importants, l'accès des constructions peut se faire aux étages. La règle actuelle encadrant la forme et taille des ouvertures et menuiseries ne permet pas cette possibilité d'accès. Le règlement est donc amendé pour prendre en compte cette spécificité. Par ailleurs, le rapport largeur/hauteur permettant d'encadrer les dimensions des ouvertures et menuiseries avait été inversé. L'erreur est rectifiée dans l'ensemble des règlements. Le règlement encadre également la possibilité de rouvrir des ouvertures ayant été comblées. Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille*, les baies à traverse et meneau* sont à conserver dans leurs dimensions originelles. Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>

Le blanc est proscrit. Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés.

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

Différents types de façades peuvent être rencontrés sur le bâti ancien :

- Moellons bruts
- Moellons rejointoyés plus ou moins grossièrement
- Moellons enduit à pierres vues
- Enduit à la chaux couvrant grossier et rugueux
- Enduit à la chaux taloché et teinté
- Enduit ciment gravé
- Maçonnerie mixte à cayrou
- Pierres de taille

Elles peuvent présenter des éléments décoratifs de type :

- Décors peints
- Fausses coupes de pierres
- Motifs végétaux en frise
- Faux marbre

Ces façades doivent être rénovées à l'identique.

Cas particulier : Si les façades existantes présentent des dégradations trop importantes pour être rénovées à l'identique, elles peuvent être traitées avec un enduit chaux taloché. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.

Pour les constructions nouvelles, les façades pourront utiliser les matériaux ci-dessus ou être réalisées à l'aide des matériaux suivants :

- Enduits gratté fin ou taloché
- Bardage bois teinte naturelle ou peint (intégralité du bâtiment interdite)
- Pierre maçonnée de manière traditionnelle

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La règle existante est peu adaptée aux nouvelles constructions. L'encadrement des façades de celle-ci est dès lors précisé lors de la modification n°1.

4.4.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>

	- Hauteur maximale : 2.00m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement* assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. Les piliers des portails existants devront être conservés en l'état ou renouvelés à l'identique. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.5.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un mur plein, d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage simple ou d'une grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.6	Eléments techniques

4.6.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.7.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **41**

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.2.2	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.

5.3	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.3.1	<i>Cours d'eau</i> Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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 peuvent être admis dans ces espaces à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.

6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

Normes de stationnement

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

Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	
Logement	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Néant	Néant

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 45

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Restauration	Néant	Néant
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 46

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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 4UB

Caractéristiques principales :

4UB1 : tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.

4UB2 : tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
4UB1 4UB2	Exploitation agricole	Sous réserve de ne pas générer de nuisances notables pour la destination habitation (Logement/Hébergement). <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les communes intégrant le maillage rural de l'armature du PLUi sont des petits villages où l'activité agricole est très présente. Le PADD du PLUi soutient cette force productive du Conflent et souhaite faciliter la possibilité d'extension, de modernisation ou encore d'installation des activités agricoles dans ces communes. La faible taille des zones urbaines des villages du maillage rural génère dans bien des cas une proximité immédiate des zones agricoles renforçant la cohérence de cette évolution réglementaire et limitant la dispersion du bâti.	
	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 51

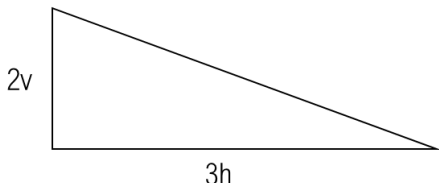
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Bureau	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
4UB1 4UB2	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
	Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL)

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **52**

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

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
4UB1 4UB2	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions :		
4UB1 4UB2	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
4UB1 4UB2	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
4UB1 4UB2	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 56

3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation du bâtiment principal sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accollement partiel.
3.3.3	Si le bâtiment la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Dans la sous zone 4UB1, les constructions peuvent également s'implanter sur au moins une limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de cette limite n'excède pas 3,50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
 Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 59

	- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ~~ou à défaut,~~ les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des limites séparatives crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser ou la destination habitation est autorisée. Par ailleurs les règles s'appliquant aux constructions spécifiques telles que les piscines ou terrasses intègrent désormais les règles particulières et notamment le paragraphe 3.2.3 « Constructions de faible emprise ». Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>

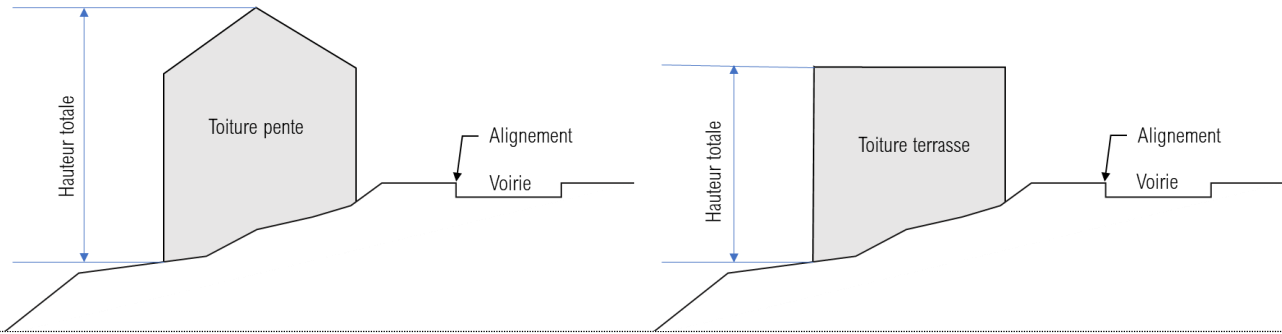
* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **60**

	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul

3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1) A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1)
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 63

4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>

	Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum quatre pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Deux orientations de faîtage maximum sont autorisées. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.9) pour faciliter sa compréhension.
4.4.2	Matériaux et couleurs

	Tuiles canal de couleur rouge : communes de Trévilach, Arboussols, Casteil, Clara, Campôme, Escaro, Espira de Conflent, Estoher, Finestret, Py, Tarerach, Joch et Rigarda. Ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : communes de Urbanya et Jujols. <i>Cas particuliers :</i> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés. - Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent. ~~— Les dispositions du 4.4.2 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.9) pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **66**

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.7	Clôtures Pour rappel : l'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : Dans la sous zone 4UB1 : 1.50m Dans la sous zone 4UB2 : 1.30m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>

	- Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. En sous zone 4UB1 : les murs pleins sont également tolérés. Il est rappelé qu'ils doivent impérativement être enduits et traités de manière identique à la façade. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique). -

4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
 Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **70**

4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.
5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 72

	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.3.2	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **73**

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

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.

6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher 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.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	
Logement	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 75

Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 78

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone UE

Caractéristiques principales :

UE : zone urbaine économique

UEc : zone urbaine économique où sont favorisées les implantations commerciales

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UE UEc	Artisanat et commerce de détail	UE : sous réserve de constituer une activité annexe à une activité principale de production au sein de la zone d'activité UEc : Néant	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
UE UEc	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Commerce de gros		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Néant
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
UE UEc	Industrie	Néant	Néant
	Entrepôt	Néant	Néant
	Bureau	Néant	Néant

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 81

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

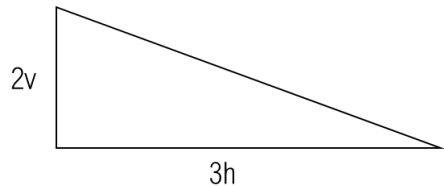
Le règlement de la zone UEc n'autorise que les destinations « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » alors que l'esprit de la réglementation mise en oeuvre par le document était de pouvoir autoriser ces destinations en sus des destinations autorisées dans la zone UE mais uniquement dans certains secteurs. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger. La zone UEc doit pouvoir accueillir l'ensemble des destinations autorisées dans la zone UE ainsi que les deux destinations supplémentaires « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

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

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

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **82**

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

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

Sont soumis à conditions :		
UE UEc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UE UEc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi non compatibles avec la vocation de la zone	Elles sont autorisées à condition : - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
UE UEc	Annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - Qu'elles respectent les règles d'implantation imposées par la zone si elles présentent une emprise au sol supérieure à 15m² et/ou une hauteur supérieure à 3,50m ; - Qu'elles respectent une hauteur maximale de 3,50m si elles présentent une emprise au sol inférieure à 15m² ; - Que les piscines observent un recul minimal de 2.00m par rapport à l'ensemble des limites parcellaires. Les annexes de moins de 15m² d'emprise au sol, les terrasses de plain-pied peuvent déroger aux règles d'implantation et aux règles architecturales de la zone sous réserve qu'elles présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Principe justificatif de l'évolution de la règle : Les annexes ne bénéficiaient pas d'encadrement spécifique dans la zone UE. Les règles concernant ce type de construction sont donc ajoutées.
UE UEc	Equipements d'intérêt collectif et services publics ayant pour objet la production d'énergie renouvelables.	Les équipements d'intérêt collectif et services publics ayant pour objet la production d'énergie renouvelables peuvent être installés en toiture dans le respect des dispositions du § 4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » ou sur les aires de stationnement.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **85**

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **86**

3.1.5	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce~~ bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du~~ bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **87**

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	~~L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Cette règle s'avère contreproductive à l'usage dans les zones d'activités économiques dont le bâti est particulièrement hétérogène. Elle est donc supprimée.
3.3.2 3.3.3	Si ~~le bâtiment~~ la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3 3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4 3.3.5	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 88

	- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	~~La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.~~ Néant

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

Les distances entre deux constructions ne présentent pas les mêmes enjeux dans la zone UE que dans les zones dédiées à l'habitat. La règle actuelle a tendance à bloquer la densification de la zone. Elle est donc supprimée.

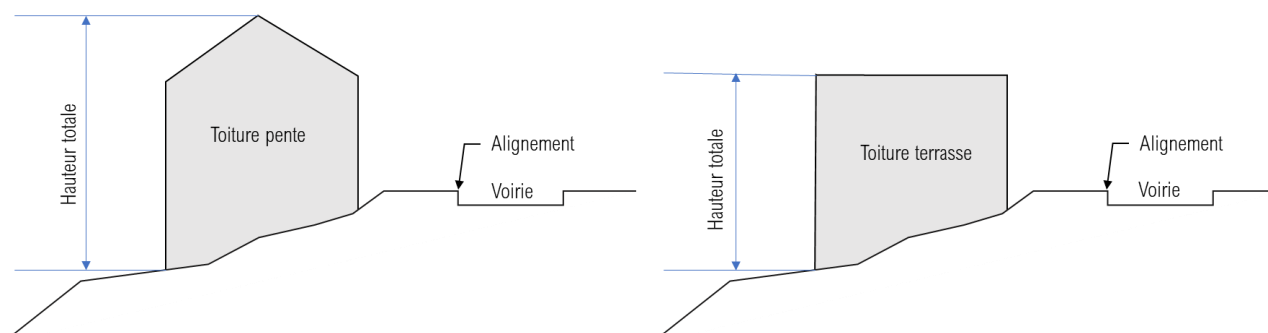
EMPRISE AU SOL

Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.6 Mode de calcul

- 3.6.1 La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.
Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)



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

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **90**

3.6.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.7	Règles générales
3.7.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 8,00 mètres (maximum R+1).
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.8.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33%.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Cas particuliers :

~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.11) pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Sur les communes de Marquixanes, Sahorre, Prades, Ria Sirach, Rigarda, Vernet-les-bains, Vinça et Codalet : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile Sur la commune de Olette : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile, ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.11) pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint, bardage métallique ou composite Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Enduits : Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. Bardages métalliques ou composites : couleur sombre <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu excepté pour les enseignes

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.8	Zones de stockage extérieur
	La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisible depuis l'espace public* et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade.
4.9	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
4.10.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.11	Cas particuliers
4.11.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.11.2	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .
4.11.3	<i>Constructions de faible emprise</i>

Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes.

Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.11) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
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.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **102**

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher 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.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Restauration	Pour Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Commerce de gros	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Industrie	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **103**

Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés, livraisons et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **106**

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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.
9.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone Uep

Caractéristiques principales :

Uep : zone d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics

Uepc : zone d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics où sont autorisées sous condition les activités commerciales

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

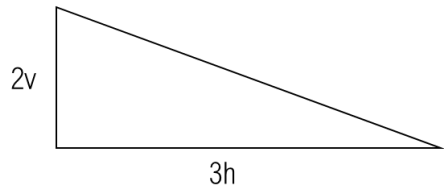
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Uep Uepc	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir aux catégories « Equipements intermédiaire » ou « Equipements de proximité » définies par l'INSEE*	
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Uepc	Artisanat et commerce de détail	Ces destinations de constructions sont autorisées dans la mesure où elles résultent d'un changement de destination d'un bâtiment existant	Néant
	Restauration	Ou	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si elles se trouvent à l'intérieur d'un bâti relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » (comprenant 6 sous destinations)	

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **109**

§ 2 // INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

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

Sont soumis à conditions :		
Uep Uepc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
Uep Uepc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi non compatibles avec la vocation de la zone	Elles sont autorisées à condition : - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
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, tout bâtiment toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement précise les règles d'implantation des constructions à appliquer lorsque le projet jouxte plusieurs voies présentant un ordonnancement de fait.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 1 mètre de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>

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

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1.
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment
- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique)

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

3.2.2	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2 3.3.3	Si ~~le bâtiment~~ la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3 3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>

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

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment
- 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

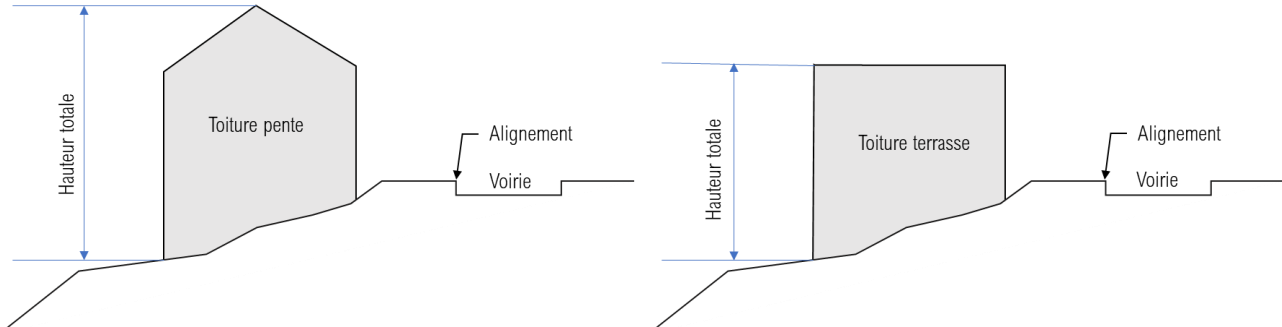
3.4.2	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement. au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.6	Mode de calcul
3.6.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **117**

	
3.6.2	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.
3.6.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.7	Règles générales
3.7.1	Au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 16.50 mètres.
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.7. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33%. Les toitures terrasses sont également autorisées.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles canal de couleur rouge : communes de Baillestavy, Valmanya, Trevillach, Arboussols, Casteil, Clara, Campôme, Espira de Conflent, Estoher, Finestret, Py, Tarerach, Joch, Rigarda Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : communes de Souanyas, Mantet, Nohèdes, Oreilla, Canaveilles, Jujols et Urbanya. Communes présentant les deux types de toiture : Conat et Escaro
4.4.3	<i>Cas particulier</i>
	Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.5.3	<i>Cas particulier</i>
	Les dispositions du 4.5.1 et du 4.5.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **121**

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint, bardage métallique ou composite Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Enduits : Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. Bardages métalliques ou composites : couleur sombre <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu excepté pour les enseignes
4.6.3	<i>Cas particulier</i>
	Les dispositions du 4.6.1 et du 4.6.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles ci-après cadrant les clôtures peuvent être adaptées pour prendre en compte des normes réglementaires spécifiques ou des contraintes de fonctionnement. Ces adaptations doivent être justifiées. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La hauteur des clôtures en zones Uep peut se confronter aux obligations légales et/ou sécuritaires (écoles, gendarmeries, ...). La règle d'urbanisme est adaptée pour prendre en compte ces cas spécifiques.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : le traitement des clôtures devra être soigneusement étudié en lien avec le parti pris architectural du bâtiment. Il sera recherché une mise en valeur de l'interface avec l'espace public. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : le traitement des clôtures devra être soigneusement étudié en lien avec le parti pris architectural du bâtiment. Les clôtures pourront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.9	Eléments techniques
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.10) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.3.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.3.2	Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur <i>Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement.</i> <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.4	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.
6.5	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos

Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés, livraisons et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **130**

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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone Ut

Caractéristiques principales :

Ut : zone à vocation touristique ou de loisirs.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

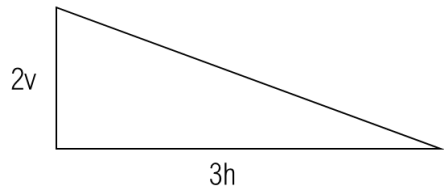
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Ut	Logement	Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités ; - L'exploitant ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site touristique ; - La parcelle détachée du site touristique ne devra pas dépasser 500 m² ;	
	Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique de la zone (supérette camping...)	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **135**

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

Zonage	Sont interdits :
Ut	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	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 dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

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

Sont soumis à conditions :		
Ut	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
Ut	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.1.4	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 139

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m

3.2.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
3.4	Cas particuliers

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **141**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés

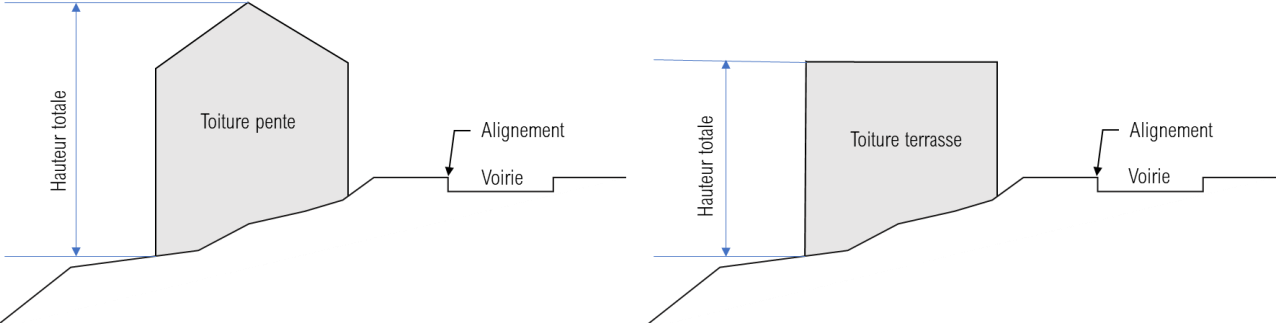
* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 142

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m ² pour prendre en compte les carports et le référentiel à prendre en compte pour l'aspect architectural est précisé.

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.

3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1).
3.8.2	Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>

	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.
3.9.4	<i>Constructions spécifiques en lien avec la vocation touristique de la zone</i> La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions particulières nécessaires à une activité touristique dès lors que ces constructions répondent à des standards liés à leur nature spécifique (ex : toboggan, mur d'escalade...)

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33% (2 à 4 pans). Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes).

Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume.

Cas particuliers :

- Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.
- ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.9) pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge <i>Cas particuliers :</i> ~~— Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.9) pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : clôture bois reprenant l'esprit des clôtures agricoles, mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse de couleur neutre (proche des éléments naturels environnants : terre, pierre...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple, d'une clôture bois reprenant l'esprit des clôtures agricoles ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront de couleur neutre (proche des éléments naturels environnants : terre, pierre...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **151**

4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.9) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.
4.9.3	<i>Constructions spécifiques à vocation touristique</i>

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
 Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **152**

	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions à vocation touristique dont l'architecture est spécifique et répond à des normes ou à un standard précis (mobilhome, HLL, tobogan, hébergement insolite...)
4.9.4	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	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 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :

- pleine terre : coefficient de 1
- matériaux perméables : coefficient de 0.5

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée
- 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée
- 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Points de vue identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
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.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **156**

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher 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.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
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.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	2 places par unité de logement	1 par unité de logement
Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre, emplacement ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 par activité
Restauration	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 place pour 10 emplacements motorisés

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 157

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'établissement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones AU, correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les zones AU du **MAILLAGE RURAL** sont divisées en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones 4AU1** : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
- **Les zones 4AU2** : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement.
- **Les zones 4AU3** : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 6 ans à compter de la date d'approbation.

Zone 4AU1

4AU1 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.				
Zonage	Commune	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
4AU1	Souanyas Carrer Sant Miquel	Habitation	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics		
4AU1	Mantet Camps des Plas	Habitation	Dans la mesure où les conditions de dessertes sont suffisantes au regard des flux pouvant être générés par les destinations autre que l'habitation	Néant
		Artisanat et commerce de détail		
		Restauration		
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Entrepôt		
		Bureau		
4AU1	Nohèdes Cami de la Foun	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
		Habitation	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
		Equipements d'intérêt collectif et services publics		

4AU1	Baillestavy Camps de la Creu	Habitation		Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
4AU2	Campôme Chemin de Carmajou	Habitation		Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
4AU1	Canaveilles Graous	Habitation		Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
4AU1	Trévilach Le Bugailla Camp de la Garrigue	Habitation		Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
4AU1	Arboussols Las Feyches El Couloume	Habitation		Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
4AU1	Escaro Camp Gros de Fallet	Habitation		Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
4AU1	Espira de Conflent Cami del Terrafort	Habitation		
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
4AU1	Py Cami del Veinat	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Néant
4AU1	Rigarda Las Malleus	Habitation		Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics		
4AU1	Joch Mas d'En Rubi	Habitation		Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
4AU1	Tarérach	Habitation		Néant

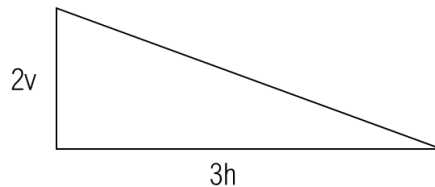
* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 165

	Camp des Vignes	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU2 (devient zone 4AU1). Les règles d'implantation et d'aspect architectural sont adaptées pour prendre en compte l'orientation d'aménagement associée à la zone Chemin de Carmajou à Campôme.

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

Zonage	Sont interdits :
4AU1	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
4AU1	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions :		
4AU1	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
4AU1	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
4AU1	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	En fonction des communes et des secteurs, les constructions nouvelles devront respecter les conditions d'implantation depuis l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique indiquées dans le tableau ci-dessous.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i> <i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ... afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 170

	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.2.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.4	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>
	Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.2.5	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 172

	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle n'encadrerait pas les constructions de faible emprise le long des emprises publiques. Il est donc complété et harmonisé avec le reste du règlement.
3.2.6	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)				
Commune	A l'alignement des voies et emprises publiques*	Implantation des façades principales dans une bande comprise entre 0.00m et 5.00m de l'alignement.	Recul minimal de 5.00m à compter de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique	Recul minimal de 15.00m à compter de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique
Souanyas Carrer Sant Miquel	X			
Nohèdes Cami la Foun				
Mantet Camps des Plas		X		
Bailestavy Camps de la Creu		X		
Campôme Chemin de Carmajou			X	
Canaveilles Les Graous			X	
Trévillach Camp de la Garrigue				
Trévillach Le Bugailla		X		
Trévillach Camp de la Garrigue		X		
Tarérach Camp des Vignes			X	
Arboussols Las Feyches		X (concerne les voies de desserte interne à l'opération)		X (concerne les voies de desserte existantes)
Arboussols El Couloume			X	

Escaro Camp Gros de Fallet			X	
Espira de Conflent Cami del Terrafort		X		
Py Cami del Veinat			X	
Rigarda Las Malleus		X		
Joch Mas d'En Rubi		X		

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance « d » comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit respecter les distances indiquées dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs (hors cas 3.3.1). Ces reculs ne s'appliquent pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle avait prévu une règle permettant d'encadrer l'implantation des piscines dans certains tissus urbains contraints (UA/UB). L'absence de ces règles dans les autres zones urbanisées et/ou le long des voies et emprises publiques crée un flou lors des instructions d'autorisation d'urbanisme. Les piscines sont donc réglementées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser où la destination habitation est autorisée.
3.4	Cas particuliers

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 175

3.4.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i> <i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. <i>Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme.</i> <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.

	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.4.3	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 177

	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique à celui de la construction principale. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.4.5	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>
	Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.4.6	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES LIMITES SEPARATIVES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d = 0 mètres ou d = au moins égale à 4 mètres
Souanyas Carrer Sant Miquel			X
Nohèdes Cami la Foun			
Mantet Camps des Plas			X
Bailliestavy Camps de la Creu		X	
Campôme Chemin de Carmajou			X
Canaveilles Les Graous			X
Trévilach Le Bugailla			X
Trévilach Camp de la Garrigue			X
Tarérach Camp des Vignes	X		
Arboussols Las Feyches			X

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 179

Arboussols El Couloume	X		
Escaro Camp Gros de Fallet			X
Espira de Conflent Cami del Terrafort			X
Py Cami del Veinat		X	
Rigarda Las Malleus			X
Joch Mas d'En Rubi			X

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à la distance précisée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i>
	<i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 180

	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics. Les adaptations doivent faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la nécessité de justifier soigneusement le cas particulier du projet dans la demande d'autorisation d'urbanisme afin qu'elle puisse être instruite en relation avec cette règle.
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3.6.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.6.3	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i> Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.6.4	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour lesquels l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.
3.6.5	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d=0 (les bâtiments peuvent s'accoler) ou d= au moins égal à 4 mètres
Souanyas Carrer Sant Miquel			X
Nohèdes Cami la Foun			X
Mantet Camps des Plas			X
Bailestavy Camps de la Creu		X	
Campôme Chemin de Carmajou			X
Canaveilles Les Graous			X
Trévilach Le Bugailla			X
Trévilach Camp de la Garrigue			X
Tarérach Camp des Vignes	X		
Arboussols Las Feyches			X
Arboussols El Couloume	X		
Escaro Camp Gros de Fallet			X
Espira de Conflent Cami del Terrafort			X
Py Cami del Veinat		X	
Rigarda Las Malleus			X

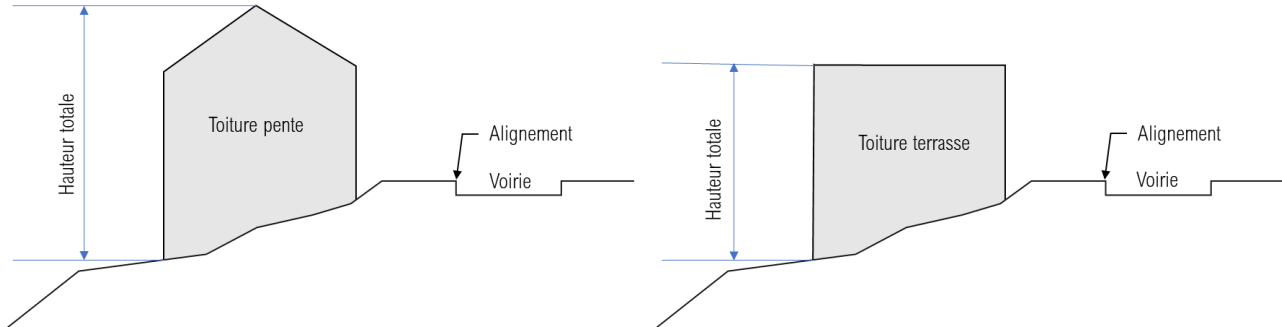
Joch Mas d'En Rubi			X

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

La rédaction est revue pour préciser que les bâtiments peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 4m et non 4m strict.

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)

	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est indiquée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée : Au faîtage, à 11.50 mètres A l'acrotère, à 10.50 mètres.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.
3.9.4	<i>Terrains de forte pente</i> En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise au sol de la construction à prévoir.

TABLEAU INDIQUANT LES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 5.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 4.50 mètres. (maximum RDC)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 8.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 6.50 mètres. (maximum R+1)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 11.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 7.50 mètres. (maximum R+2)
Souanyas Carrer Sant Miquel		X	

Mantet Camps des Plas		X	
Nohèdes Cami la Foun	X		
Bailestavy Camps de la Creu		X	
Campôme Chemin de Carmajou	X	X (Uniquement côté aval pour compenser le relief)	
Canaveilles Les Graous		X	
Trévilach Le Bugailla	X		
Trévilach Camp de la Garrigue	X		
Tarérach Camp des Vignes	X		
Arboussols Las Feyches	X		
Arboussols El Couloume	X		
Escaro Camp Gros de Fallet		X	
Espira de Conflent Cami del Terrafort		X	
Py Cami del Veinat		X	
Rigarda Las Malleus	X		
Joch Mas d'En Rubi	X		

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 187

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

	Règles générales
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures (excepté les toits terrasses) doivent présenter des pentes comprises entre 27% et 33% et respecter les formes de pentes indiquées dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. Le nombre de pans et d'orientations de faitage autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Principe justificatif de l'évolution de la règle : La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **188**

~~Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.8) pour faciliter sa compréhension.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge : communes de Trévillach, Arboussols, Escaro, Espira de Conflent, Py, Tarerach, Campôme, Joch et Rigarda. Ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : communes de Urbanya et Jujols. <i>Cas particuliers :</i> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés. ~~- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.8) pour faciliter sa compréhension.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES DE TOITURE AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)							
	Matériaux			Pente-Nombre de pans / orientations de faitage			Toitures terrasses / de pente inférieure à 15%
Commune	Ardoise - Llose	Tuile canal	Mixte	1 pente pan épousant la topographie	2 pentes pans maximum / une seule orientation de faitage maximum	4 pentes pans maximum / deux orientations de faitage maximum	
Souanyas Carrer Sant Miquel	X				X		
Mantet Camps des Plas	X			X			
Nohèdes Cami la Foun	X				X		
Bailestavy Camps de la Creu		X			X		
Campôme Chemin de Carmajou					X		
Canaveilles Les Graous	X				X		
Trévillach Le Bugailla		X				X	X
Trévillach Camp de la Garrigue		X			X		X
Tarérach Camp des Vignes		X			X		X
Arboussols Las Feyches		X			X		X
Arboussols El Couloume		X			X		

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 191

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES DE TOITURE AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)							
Commune	Matériaux			Pente- Nombre de pans / orientations de faîtage			Toitures terrasses / de pente inférieure à 15%
	Ardoise - Llose	Tuile canal	Mixte	1 pente pan épousant la topographie	2 pentes pans maximum / une seule orientation de faîtage maximum	4 pentes pans maximum / deux orientations de faîtage maximum	
Escaro Camp Gros de Fallet		X			X		
Espira de Conflent Cami del Terrafort		X			X		X
Py Cami del Veinat		X			X		
Rigarda Las Malleus		X			X		X
Joch Mas d'En Rubi		X				X	X

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le règlement est harmonisé concernant les termes employés pour désigner les pans de toitures.

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	Formes et type
	Les ouvertures et menuiseries doivent respecter les formes et type indiqués dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. Les ouvertures rondes ou de formes arrondies sont interdites.

4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES / TYPES DES OUVERTURES/MENUISERIES AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
Commune	Percements rectangles verticaux	Percements rectangles horizontaux	Ouvertures carrées	Baies vitrées*	Ouvertures en toiture
Souanyas Carrer Sant Miquel	X	X		X	X
Mantet Camps des Plas	X	X		X	X
Nohèdes Cami la Foun	X	X		X	X
Baillestavy Camps de la Creu	X	X	X	X	X
Campôme Chemin de Carmajou	X	X	X	X	X
Canaveilles Les Graous	X	X		X	X
Trévillach Le Bugailla	X	X	X	X	
Trévillach Camp de la Garrigue	X	X	X	X	
Tarérach Camp des Vignes	X	X	X	X	
Arboussols Las Feyches	X	X	X	X	
Arboussols El Couloume	X	X	X	X	
Escaro Camp Gros de Fallet	X	X	X	X	

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 193

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES / TYPES DES OUVERTURES/MENUISERIES AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
Espira de Conflent Cami del Terrafort	X	X	X	X	X
Py Cami del Veinat	X	X			X
Rigarda Las Malleus	X	X	X	X	
Joch Mas d'En Rubi	X	X	X	X	

Principes justificatifs de l'évolution de la règle :

Certaines communes n'intégraient pas la possibilité de réaliser des percements verticaux. Il s'agit d'une erreur matérielle corrigée dans la présente modification.

4.6	Façades
4.6.1	Matériaux
	Les matériaux des façades doivent respecter le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.6.2	Couleur
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

TABLEAU INDIQUANT LES MATERIAUX AUTORISES POUR LES FACADES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Enduits gratté fin ou taloché	Bardage bois teinte naturelle ou peint (pas d'intégralité du bâti)	Pierre naturelle maçonnée de manière traditionnelle
Souanyas Carrer Sant Miquel	X	X	X
Mantet Camps des Plas	X	X	X
Nohèdes Cami la Foun		X	X
Bailestavy Camps de la Creu	X	X	X
Campôme Chemin de Carmajou	X	X	X
Canaveilles Les Graous	X	X	X
Trévillach Le Bugailla	X		X
Trévillach Camp de la Garrigue	X		X
Tarérach Camp des Vignes	X		X
Arboussols Las Feyches	X	X	X
Arboussols El Couloume	X		X
Escaro Camp Gros de Fallet	X	X	X
Espira de Conflent Cami del Terrafort	X	X	X
Py Cami del Veinat	X	X	X
Rigarda Las Malleus	X	X	X

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 195

TABLEAU INDIQUANT LES MATERIAUX AUTORISES POUR LES FACADES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Enduits gratté fin ou taloché	Bardage bois teinte naturelle ou peint (pas d'intégralité du bâti)	Pierre naturelle maçonnée de manière traditionnelle
Joch Mas d'En Rubi	X	X	X

4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie..

4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> Hauteur maximale : 1.50m. Celle-ci peut éventuellement être portée à 1,80m si elle est justifiée par un parti pris architectural. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La communauté de communes souhaite pouvoir autoriser une hauteur de clôture plus importante sous certaines conditions afin de favoriser la qualification des clôtures. - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine lorsqu'ils sont identifiés comme élément à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> Hauteur maximale : 1,50m. ~~Les clôtures doivent respecter la hauteur maximale indiquée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.~~ - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées.

	Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine lorsqu'ils sont identifiés comme élément à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

	Cas particuliers
4.7.3	<i>Clôtures perméables</i>
	Il pourra être exigé des clôtures perméables permettant de prendre en compte le risque inondation ou pour permettre les déplacements de la petite faune* lorsque les sites présentent de tels enjeux.
4.7	Eléments techniques
4.7.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.8	Cas particuliers
4.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.8.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 199

	Principe justificatif de l'évolution de la règle : Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.8) dans le règlement pour faciliter sa compréhension. Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale
4.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et/ou adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u>.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	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 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :

- pleine terre : coefficient de 1
- matériaux perméables : coefficient de 0.5

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

- 350 m² de pleine terre X coefficient 1 = 350m² de surface non imperméabilisée
- 700 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée
- 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 400m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350m² de surface non imperméabilisée

5.3	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.4	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.

5.7	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés lorsqu'ils sont identifiés comme éléments à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.8	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 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 Lorsque le nombre de place de stationnement est exprimé par tranche, toute tranche entamée implique l'obligation de réaliser le nombre de places de stationnement indiqué. Exemple : si le règle prévoit : « <i>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 2 places</i> », un projet de 20 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places et un projet de 102 m² de surface de plancher devra réaliser 4 places de stationnement. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> L'expression « par tranche entamée » est parfois mal comprise par les porteurs de projet, la règle est donc précisée et illustrée pour faciliter sa compréhension.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Il est également possible de réduire le nombre de places de stationnement si le projet comporte déjà le nombre suffisant de places au regard des normes imposées par le PLUi. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La règle est précisée pour prendre en compte le cas où le projet satisfait déjà les obligations de stationnement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher 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.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
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.

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 :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)
- pour les autres destinations il convient de se reporter au tableau ci-dessous

Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Logements : Jusqu'à 150m ² de surface de plancher : 2 places minimum par unité de logements Au-delà de 150m ² de surface de plancher : 3 places par unité de logements Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les logements individuels devront prévoir à minima un emplacement de stationnement dans l'espace privatif non clos Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	Logements : 1 par unité de logement Hébergement : 1 place pour 3 emplacements motorisés

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 205

	Hébergement : 1 place par chambre ou unité d'habitation	
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité
Restauration	~~Pour~~ Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 208

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 4AU2

Les zones 4AU2 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

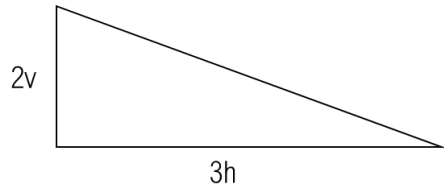
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.					
Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée après mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
4AU2	Mantet Camps des Plas	Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 4AU1 de la commune seront remplies. Maintien de la cohérence des dispositions des OAP au regard de la connexion avec la zone 4AU1	Habitation	Dans la mesure où les conditions de dessertes sont suffisantes au regard des flux pouvant être générés par les destinations autre que l'habitation	Néant
			Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Entrepôt Bureau Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

4AU2	Campôme Chemin de Carmajou	Prise en compte du risque inondation notamment pour la desserte	Habitation		Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
4AU2	Estoher Route de Saint Jean	Néant	Habitation		Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
4AU2	Rigarda Camp de la Torre	Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% de la zone 4AU1 de la commune sera remplie.			Néant

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

Zonage	Sont interdits :
4AU2	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
4AU2	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

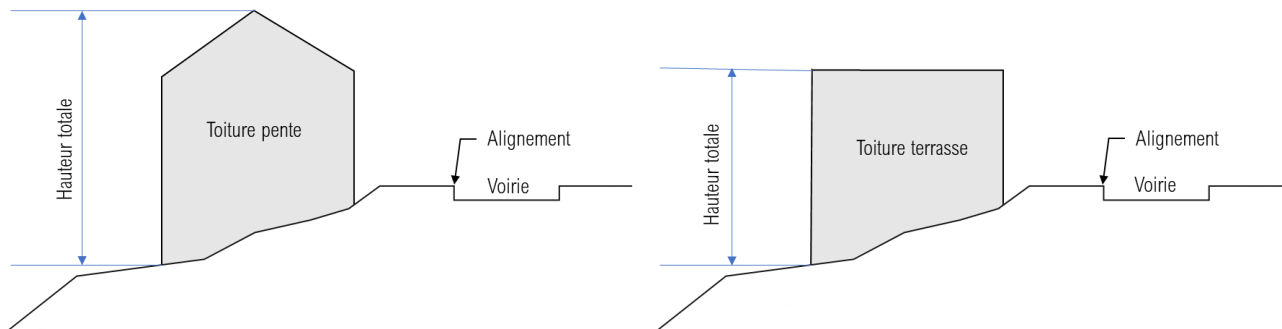
§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.5	Mode de calcul
3.5.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.5.2	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.
3.5.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.6	Règles générales
3.6.1	Néant
3.7	Cas particuliers
3.7.1	Néant

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Néant

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 218

4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Néant
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Néant
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	Néant
4.8	Eléments techniques
	Néant

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.1.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.2	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.3	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

5.4	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.5	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.
5.6	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
	Néant

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 224

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 4AU3

Les zones 1AU3 : zone à urbaniser à vocation principale d'habitation, elle peut également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

Ces zones sont actuellement bloquées pendant une durée minimale de 7 ans à compter de la date d'approbation du PLUi. Elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation uniquement si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine de la commune identifié dans le rapport de présentation (Cahier E « Justification du projet ») lors de l'élaboration du PLUi a pu être effectivement réalisé (travaux engagés).

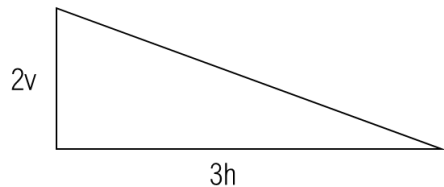
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.					
Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée après mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
4AU3	Arboussols Las Feyches	La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 7 ans à compter de la date d'approbation.	Habitation		Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

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

Zonage	Sont interdits :
4AU3	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
4AU3	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

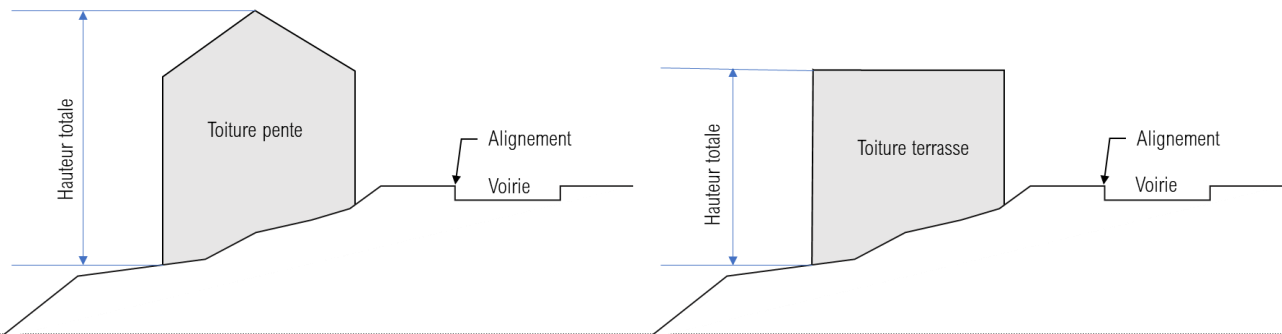
§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.5	Mode de calcul
3.5.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
3.5.2	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.
3.5.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.6	Règles générales
3.6.1	Néant
3.7	Cas particuliers
3.7.1	Néant

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Néant
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 233

4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Néant
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Néant
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	Néant
4.8	Eléments techniques
	Néant

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.1.1	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.1.2	<i>Canaux et chemins identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les canaux et chemins identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation, le petit patrimoine (murets en pierre, revêtements spécifiques...), les ouvrages hydrauliques directement limitrophes ou constituant les éléments repérés doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.
5.2	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions.
5.3	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **235**

5.4	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>).
5.5	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.
5.6	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 6 // STATIONNEMENT

6.1	Règles générales
	Non réglementé

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES AGRICOLES

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.

La zone agricole comprend cinq sous zones :

- **A0** : correspondant aux «cœurs de village» et lieux d'intérêt patrimonial
- **A1** : espaces agricoles situés sur les communes non couvertes par la loi Montagne et espaces agricoles correspondant aux fonds de vallée et espaces mécanisables sur les communes couvertes par la loi Montagne
- **A2** : espaces agricoles pastoraux et forestiers montagnards (estives, élevage...)
- **A3** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique
- **A4** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique et présentant des enjeux environnementaux spécifiques
- **A5** : espaces agricoles à fort potentiel agronomique ou non présentant des enjeux paysagers et espaces de type jardins familiaux/partagés ou la constructibilité est très limitée.

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations/Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A0 A1 A2 A3 A4	Exploitation agricole	Sous réserve : - de respecter les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. Bien que non exhaustif, le site www.picto-occitanie.fr permet de visualiser les zones humides reconnues ou potentielles. Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte du PNR des Pyrénées Catalanes (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides. - de présenter une emprise au sol maximale de 50m² dans la sous zone A2 Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLUi valant SCoT si elles sont plus restrictives	Néant

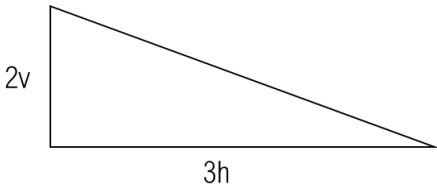
Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations/Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A0 A1 A2 A3 A4	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP.	Néant
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), 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

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

Zonage	Sont interdits :
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning de plus de 20 personnes ou 6 emplacements Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
	Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol. Les panneaux photovoltaïques implantés au sol mais de faible emprise (15-20m²) destinés à une autoconsommation et d'une puissance de 3kW maximum sont néanmoins autorisés.
	Les aménagements liés aux activités de sports mécaniques et de golf

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.	
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A0 A1 A2 A3 A4	Activités en lien avec l'activité agricole : - Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles - Camping à la ferme (max 6 emplacements / 20 personnes)	- Les activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production ou être en lien direct avec celui-ci en ce qui concerne les campings à la ferme. - Elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées - Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation permettant la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Une étude de discontinuité sur laquelle la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages donnera son avis est également nécessaire sur les communes concernées par la loi Montagne.
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLUi	Sous réserve : - Qu'elle soit réalisée en une seule fois et qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation existant - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.

Sont soumis à conditions		
A0 A1 A2 A3 A4	Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	A condition : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire Une seule annexe est autorisée par habitation. 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).
A0 A1 A2 A3 A4	Changement de destination d'un bâtiment existant	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage Nota : Les bâtiments compris dans la sous zone A0 sont définis comme des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sens L151-11 du Code de l'Urbanisme. <u>Nouvelle destination :</u> Dans les sous zones A1, A2, A3 et A4, la nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique. Dans la sous zone A0, la nouvelle destination n'est pas réglementée mais elle 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. Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
A0 A1 A2 A3 A4	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.

Sont soumis à conditions		
A0	Aménagements liés à la gestion des flux véhicules et piétons Aménagements liés à la mise en valeur patrimoniale	Sous réserve de rechercher une bonne intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
A0 A1 A2 A3 A4	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques - Les constructions et installations, y compris les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la déviation de la RN116. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions		
A0 A1 A2 A3 A4	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
A5	Abri de jardins	Sous réserve présenter une emprise au sol inférieure et une surface de plancher à 5m ²

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : - à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 50 mètres de l'alignement de la RN116 excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **249**

	- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accolement partiel.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.3.5	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble ce bâtiment~~ avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble du bâtiment~~ - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans une limite de 0.30m et s'ils n'engendrent pas de débords sur l'espace public - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>

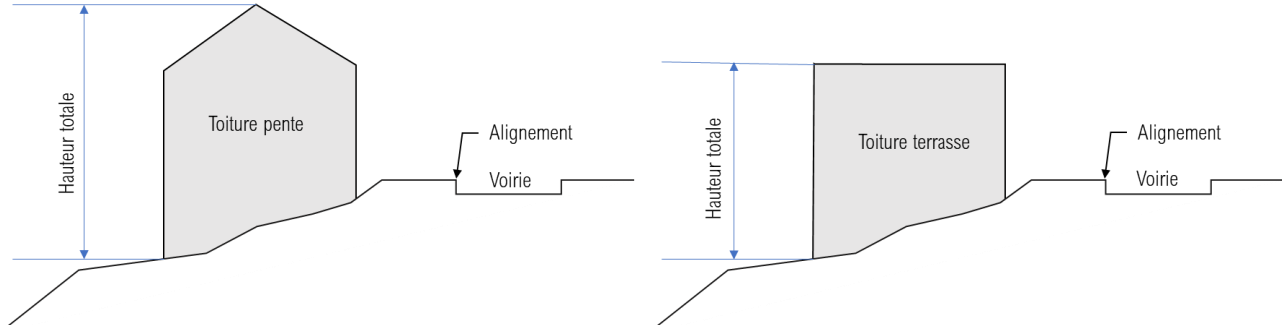
* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **252**

	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des canaux - Des fossés Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.

EMPRISE AU SOL	
3.6	Dans la sous zone A2, l'emprise au sol est limitée à 50m² Dans la sous zone A5, l'emprise au sol est limitée à 5m²

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **253**

	Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
	
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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres. Dans la sous zone A5, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **254**

3.9.2	<i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i>
	La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.

3.9.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge : communes de Baillestavy, Valmanya, Trevillach, Arboussols, Casteil, Clara, Campôme, Espira de Conflent, Estoher, Finestret, Py, Tarterach, Joch, Rigarda Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : communes de Souanyas, Mantet, Nohèdes, Oreilla, Canaveilles, Jujols et Urbanya. Communes présentant les deux types de toiture : Conat et Escaro

Cas particuliers :

- Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés.
 - Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.
- ~~Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.

4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché. Bardage métal, composite ou bois. Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
4.4.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
 Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **260**

4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles sur les clôtures ne concernent que les clôtures avec fondation.
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. - Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **261**

	- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.
4.6	Eléments techniques
4.6.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i>
	Les règles du chapitre II.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, bâtiments d'élevage...). Les aspects brillants sont interdits.
4.7.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **262**

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.7) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées. En cas de destruction dans les sous zones A3, A4 et A5, un linéaire équivalent de haie ou de muret devra être recréé en privilégiant des implantations selon l'axe Est-Ouest. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements <u>Dans toutes les sous zones :</u> 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.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 264

	Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>). d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
	<u>Dans la sous zone A4 :</u> Tout projet de nouvelle construction doit être accompagné de plantations de haies privilégiant l'orientation Est-Ouest et implantées sur des limites parcellaires. Ces plantations doivent permettre de renforcer la trame bocagère reliant les grands réservoirs de biodiversité.
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 400 m² de pleine terre X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée

5.4	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.4.3	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i> Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

5.6	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.6.1	<i>Cours d'eau</i> Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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 peuvent être admis dans ces espaces à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.
5.6.2	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions. Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.
5.6.3	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

§ 6 // STATIONNEMENT

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé lorsqu'il existe sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **271**

8.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES NATURELLES

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

La zone naturelle et forestière comprend huit sous zones :

- **N0** : correspondant aux « cœurs de village » ou autres lieux d'intérêt patrimonial
- **N1** : Espaces naturels sans spécificités
- **N2** : Espaces naturels « carrières » : Carrière d'Evol
- **N3** : Espaces naturels présentant des enjeux paysagers ou environnementaux spécifiques
- **N4** : Espaces naturels dégradés : espace situé à cheval sur les communes de Souanyas, Escaro et Nyer
- **N5** : Espaces naturels à vocation touristique ou de loisirs (campings, thermes...)
- **N6** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de Casteil
- **N7** : Zones d'approches et aires d'influence de la cité de Villefranche de Conflent
- **N8** : Activité de débit et de stockage de bois sur la commune d'Espira de Conflent

Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N5 N8	Exploitation agricole et forestière	Sous réserve : - de respecter les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. Bien que non exhaustif, le site www.picto-occitanie.fr permet de visualiser les zones humides reconnues ou potentielles. Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte du PNR des Pyrénées Catalanes (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides. Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLUi valant SCoT si elles sont plus restrictives	Néant

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N5	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP.	Néant

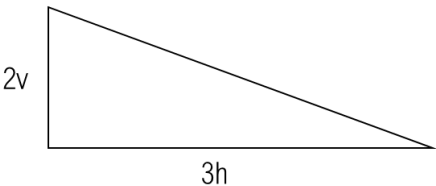
Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N2 N3 N4 N5 N7 N8	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie) l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la sous zone N3 : les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la RN116 sont autorisés. A l'exception de ces travaux, les installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif listés ci-dessus devront veiller : - À maintenir la végétation présente en particulier celle qui constitue la ripisylve. Seules les interventions nécessaires à l'aménagement de la RN116 et ses ouvrages annexes (bassins de rétention et/ou de confinement), à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisés. - A ne pas avoir d'impact significatif sur la faune	Néant
N6	Hébergement hôtelier et touristique	Sous réserve de respecter les dispositions prévues lors de l'instauration du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée et figurant dans le rapport de présentation.	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	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.
N0	Les habitations légères de loisir (HLL)
N1	Les terrains de camping et de caravanning de plus de 20 personnes ou 6 emplacements excepté en sous zone N5
N2	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)
N3	Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
N4	Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
N5	
N7	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
N8	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol excepté dans la sous zone N4 . Les panneaux photovoltaïques implantés au sol mais de faible emprise (15-20m²) destinés à une autoconsommation et d'une puissance de 3kW maximum sont néanmoins autorisés.
	Les aménagements liés aux activités de sports mécaniques et de golf

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi 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 PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N0 N1 N5 N8	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	Sous réserve : - Qu'elle soit réalisée en une seule fois et qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation existant - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire. - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.

Sont soumis à conditions		
N0 N1 N5 N8	Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	A condition : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire Une seule annexe est autorisée par habitation. 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).
N0 N1 N5 N8	Changement de destination d'une construction existante	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage. Nota : Les bâtiments compris dans la sous zone N0 sont définis comme des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sens L151-11 du Code de l'Urbanisme. <u>Nouvelle destination :</u> Dans les sous zones N0, N1 et N5, la nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique. Dans la sous zone N0, la nouvelle destination n'est pas réglementée mais elle 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. Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS).
N0 N7	Aménagements liés à la gestion des flux véhicules et piétons Aménagements liés à la mise en valeur patrimoniale	Sous réserve de rechercher une bonne intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.

Sont soumis à conditions		
N4	Requalification et/ou dépollution de sites	Sont autorisées, les constructions et installations permettant une requalification et/ou dépollution des lieux. Ces projets pourront notamment permettre une production d'énergie ou encore une valorisation économique du site. Pour rappel : En fonction des caractéristiques du projet, il pourra éventuellement être nécessaire d'adapter le document d'urbanisme.
N0 N1 N5 N7 N8	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques - Les constructions et installations, y compris les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation de la déviation de la RN116. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

Sont soumis à conditions		
N2	Carrières	Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières régulièrement autorisées. Pour rappel : En fonction des caractéristiques du projet, il pourra éventuellement être nécessaire d'adapter le document d'urbanisme.
N5 N7	Réhabilitations/modernisations/mise en conformité : - des hébergements touristiques et hôteliers existants notamment campings - des constructions, installations, aménagements en lien direct avec ceux-ci	Sous réserve de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
N0 N1 N5 N8	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
N8	Les dépôts de matériaux naturels	Sous réserve d'être nécessaires à une activité professionnelle existante à la date d'approbation du PLUi.

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Il s'agit de préciser la philosophie des règles générales de gabarit pour éviter les ambiguïtés d'interprétation et gagner en cohérence. Ainsi les éléments de référence auxquels sont appliqués les règles sont précisés.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : - à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 50 mètres de l'alignement de la RN116 excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **283**

- Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des canaux
- Des fossés

Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation de la construction sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette obligation s'applique sur une distance minimale représentant 30% du linéaire de façade. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Pour certains volumes de bâtiments et certaines configurations de parcelles (notamment parcelles longues), cette règle nécessite d'être précisée pour autoriser un accolement partiel.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il est donc précisé que celle-ci s'applique à la construction. Complémentairement, l'implantation des constructions de faible emprise est réglementée dans les cas particuliers.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.5	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés

	Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existantes</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un ~~immeuble bâti~~ bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ~~cet immeuble~~ ce bâtiment avec ~~ces prescriptions~~ les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit ~~de l'immeuble~~ du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité) <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports

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

3.5	Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.

EMPRISE AU SOL	
3.6	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50m ² dans la sous zone N1 . Elle est limitée à 50m ² dans la sous zone N6 .

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)
The diagram illustrates the calculation of maximum building height. It shows two scenarios: a pitched roof ('Toiture pente') and a flat roof ('Toiture terrasse'). In both, the height is measured from the lowest natural ground level within the building footprint to the highest point of the roof. The diagram also shows the building's alignment and its proximity to the road ('Voirie').	

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **287**

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 (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres. Dans la sous zone N6 , la hauteur maximale des constructions est limitée à 4.00 mètres (RDC uniquement).
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i> La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.
3.9.3	<i>Bâtiments existants</i> ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8. - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment - 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 (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **288**

	<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> La rédaction du règlement nécessite d'être clarifiée pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation. Le renvoi aux règles générales est plus explicite et il est précisé que les évolutions du bâti existant peuvent être réalisées dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant.
3.9.4	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle :</u> Le seuil surfacique des constructions concernées est relevé à 15m² pour prendre en compte les carports.

§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.
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	- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). - Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans Le nombre de pans autorisé s'entend par volume composant la construction ou ses annexes. Une seule orientation de faîtage est autorisée. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme révèle une difficulté quant à l'appréciation du nombre de pente autorisé lorsque la construction est composée de plusieurs volumes. La règle précise ainsi que le nombre de pentes autorisé s'entend par volume. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes). <i>Cas particuliers :</i> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. ~~— Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~ <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge : communes de Baillestavy, Valmanya, Trevillach, Arboussols, Casteil, Clara, Campôme, Espira de Conflent, Estoher, Finestret, Py, Tarerach, Joch, Rigarda Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : communes de Souanyas, Mantet, Nohèdes, Oreilla, Canaveilles, Jujols et Urbanya. Communes/sous zone pouvant présenter les deux types de toiture : Conat, Escaro et sous zone N6 (Casteil).

Cas particuliers :

- Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.
- ~~- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les vérandas sont harmonisés et regroupés au même endroit dans le règlement (paragraphe 4.10) pour faciliter sa compréhension.

4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés excepté en sous zone N6 . Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché. Bardage métal, composite ou bois. Dans la sous zone N6, les façades seront traitées en bardage bois naturel. Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.4.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. Dans la sous zone N6, les façades présenteront les teintes du bois naturel. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

4.5	Clôtures Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les règles sur les clôtures ne concernent que les clôtures avec fondation.
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.50m Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. - Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière* au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. <u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle : Correction d'une coquille</u> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **294**

	- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.
4.6	Eléments techniques
4.6.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques 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 dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i>
	Les règles du chapitre II.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, bâtiments d'élevage...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, seront de couleur gris sombre. Le vert, le blanc et les aspects brillants sont interdits.
4.7.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de ~~10m²~~ 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Les dispositions du 4.4.1 encadrant les toitures peuvent également être adaptées pour les vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

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

Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **295**

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les cas particuliers concernant les constructions de faible emprise et les vérandas sont regroupés au même endroit (paragraphe 4.7) dans le règlement pour faciliter sa compréhension.

Le seuil d'emprise au sol caractérisant les constructions de faible emprise est défini à 15m² pour intégrer les car ports. Le référentiel esthétique à considérer est également élargi aux constructions environnantes pour prendre en compte le cas d'une construction de faible emprise non rattachée à une construction principale.

§ 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées. En cas de destruction dans les sous zones N1 et N3 un linéaire équivalent de haie ou de muret devra être recréé en privilégiant des implantations selon l'axe Est-Ouest. Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements <u>Dans toutes les sous zones :</u> 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.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // 297

	Liste d'espèces préconisées pour les haies : - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>). d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 400 m² de pleine terre X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée

5.4	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4.3	<i>Points de vue identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Toutefois, peuvent y être tolérés : - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **299**

5.4.4	Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants : - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).
5.6	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.6.1	Cours d'eau Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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 peuvent être admis dans ces espaces à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu,

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

Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **300**

	- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.
5.7	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux mesuré depuis le bord le plus proche de la construction ou de l'aménagement. Ce recul s'impose à toute autre règle générale d'implantation. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle</u> La rédaction actuelle de la règle est précisée pour prendre en compte les cas particuliers ou s'entrecroisent plusieurs règles d'implantation des constructions. Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.
5.8	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

§ 6 // STATIONNEMENT

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé. <u>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</u> La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en exergue la nécessité de préciser la nature des accès permettant de rendre un terrain constructible.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
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.

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le réseau collectif d'assainissement est privilégié sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, 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 ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – M1 // **303**

8.3.2	Piscines
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
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 collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, 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'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.