

PLAN LOCAL D'URBANISME PALAU DEL VIDRE

PIECE IV.A REGLEMENT ECRIT



REVISION

ARRÊT DE PROJET – 26.11.2025





SOMMAIRE

I] LES ZONES URBAINES (U)	3
1. ZONE UA	4
2. ZONE UB	34
3. ZONE UC	64
4. ZONE UD	87
5. ZONE Uep	112
II] LES ZONES A URBANISER (AU)	135
1. ZONE 1AU	136
III] LES ZONES AGRICOLES (A)	164
IV] LES ZONES NATURELLES (N)	195



I] LES ZONES URBAINES (U)

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 **U** du PLU de Palau-del-Vidre sont divisées en cinq zones distinctes :

- La zone **UA**, correspondant à la centralité villageoise et comportant deux sous-zones :
 - La sous-zone **UA1**, le centre ancien
 - La sous-zone **UA2**, la centralité villageoise élargie
- La zone **UB**, correspondant à un secteur à dominante résidentielle
- La zone **UC**, correspondant au secteur touristique intégrant un camping existant
- La zone **UD**, correspondant à la zone d'activités artisanales existante
- La zone **Uep**, correspondant aux secteurs à dominante équipementuelle



UA

REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

1. ZONE UA

La zone UA correspond à la centralité villageoise qui comporte deux sous-zones :

- UA1 : Le centre ancien
- UA2 : La centralité villageoise élargie

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

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

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

Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UA1 UA2	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les activités agricoles doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.	Néant
UA1 UA2	Habitation	Logement	Néant	Néant
		Hébergement	Néant	Néant
UA1	Commerce et	Artisanat et commerce	Les activités artisanales doivent être	Néant



UA2	activités de service	de détail	compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains. Les commerces de détail doivent correspondre à des petits commerces de proximité dont la surface de vente est limitée à 300m².	
		Restauration	Néant	Néant
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
		Cinéma	Néant	Néant
		Hôtels	Néant	Néant
		Autres hébergements touristiques	Néant	Néant
UA1 UA2	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Locaux techniques et	Néant	Néant



		industriels des administrations publiques et assimilés		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
		Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
		Equipements sportifs	Néant	Néant
		Lieux de culte	Néant	Néant
		Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
UA1 UA2	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Les activités de dépôt / stockage à l'intérieur du bâti doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de désagréments (accessibilité, circulation, fréquentation,...), risques (produits explosifs, pollutions,...) ou nuisances (sonores, olfactives,...) excessifs pour les riverains.	Néant
		Bureau	Néant	Néant



		Centre de congrès et d'exposition	Néant	Néant
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Néant	Néant

ARRÊT - 26.11.2025



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

Zonage	Sont interdits :
UA1 UA2	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravanning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. L'ouverture et l'exploitation de carrières.



	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les antennes-relais de téléphonie mobile.
UA1	Les dispositifs destinés à produire de l'énergie en toiture de type panneaux photovoltaïques ou solaires (hors équipements d'intérêt collectif et services publics) sur les bâtis situés au sein du périmètre délimité par l'Avenue Joliot Curie, la Rue de la Tramontane et la Rue des Jardins.

Sont soumis à conditions :

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

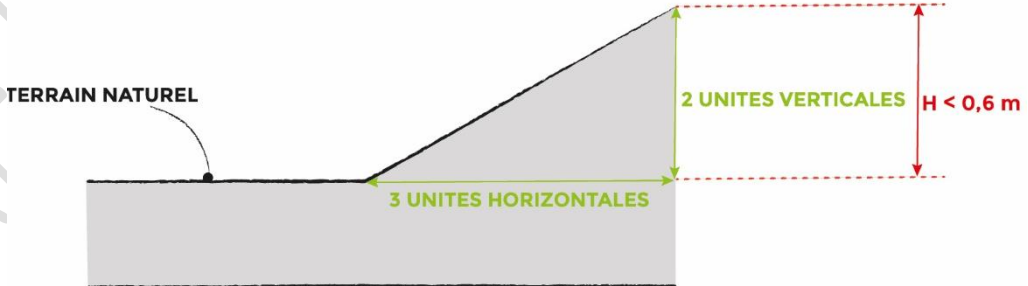
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

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

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

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



Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UA1 UA2	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. <i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i> 



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...
Extensions ou modifications des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à conditions : - Que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants, - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, - De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout, - De ne pas dépasser 12m² d'emprise au sol, - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA, - De ne pas servir d'habitation.
Piscines	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives (sauf règles plus contraignantes liées à un règlement de lotissement par exemple).



Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils respectent les conditions liées aux annexes et qu'ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage.
Changements de destination de bâtiments à usage agricole (cave, remise,...)	Ils sont autorisés vers les destinations permises dans la zone. En cas de changement de destination vers la destination « habitation » : - 1 place de stationnement doit être prévue sur l'unité foncière par unité d'habitation créée ; - Cela ne doit pas générer de dysfonctionnements dans l'organisation villageoise (accessibilité, flux,...).

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les constructions autorisées doivent s'implanter à l'alignement. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.



	En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. Les espaces en retrait de l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospectes, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,30m, sont autorisées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.
3.1.3	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, et des autres emprises publiques.
3.1.4	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospectes (dans la limite de 0.30m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

3.3.1 Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

3.3.2 La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

- le terrain voisin n'est pas construit,
- il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

3.3.3 Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum des limites séparatives.

3.3.4 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospects (dans la limite de 0.30m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.



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

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

3.5	Néant
-----	-------

EMPRISE AU SOL

3.6	L'emprise au sol d'une annexe ne peut pas dépasser 12m².
-----	--



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

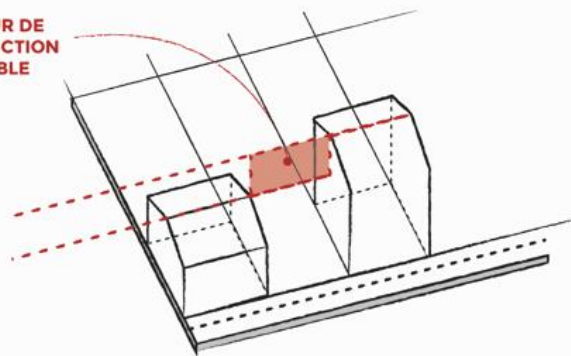
- 3.7.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 3.7.2 Les installations techniques en toiture de très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

3.8 Règles générales

3.8.1 Hauteur relative

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

HAUTEUR DE
CONSTRUCTION
POSSIBLE





3.8.2	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder : - 10.50m en UA1 - 8.50m (+ hauteur du vide sanitaire) et R+1 en UA2
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.9.2	<i>Annexes</i> La hauteur des annexes est limitée à 3.50m.
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 les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 25 et 33%. Les terrasses inaccessibles sont interdites. Les terrasses accessibles sont admises sous réserve de ne pas dépasser le tiers (1/3) de la surface totale de la toiture et d'être « discrètes » depuis les voies et emprises publiques. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maximum 100 mm). Elles sont interdites en PVC.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte ocre, rouge ou flammée.



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. UA1 : Les panneaux photovoltaïques ou solaires ne pourront pas être d'une couleur différente de celle de la toiture. Les bâtis donnant sur les rues suivantes ne sont pas concernés par cette obligation colorimétrique : - Avenue Joliot Curie à partir n°6 à n°18 et n°5 à n°21 - Impasse de la Bascule - Rue des Mimosas - Avenue de la Gare - Rue des lilas - Impasse des Violettes Pour rappel, les dispositifs destinés à produire de l'énergie en toiture de type panneaux photovoltaïques ou solaires (hors équipements d'intérêt collectif et services publics) sont interdits sur les bâtis situés au sein du périmètre délimité par l'Avenue Joliot Curie, la Rue de la Tramontane et la Rue des Jardins.
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les portes de granges ou portes cochères existantes, les cintres en pierre (pierre de taille, cayroux,...) ainsi que les ouvertures d'origine sur rue (façade principale) sont à conserver dans leurs dimensions originelles. Pour les façades latérales ou arrières, les fenêtres auront une tendance verticale.



4.3.2	<i>Aspect et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, peuvent être admis s'ils se limitent à des insertions esthétiques mineures. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux. Les enduits de façades seront teintés dans la masse.
4.4.2	<i>Couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit.



4.5	Balcons, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs doivent être traités avec soin (mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ou ouvrages de serrurerie coordonnés aux menuiseries). Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25m par rapport au nu de la façade sont interdits.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.7	Vérandas
	Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée/translucide. Si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à celles de la toiture.
4.8	Clôtures
	Pour rappel : - L'édification de clôtures n'est pas obligatoire ; - Les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain,



	Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
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.
4.10	Boîtes aux lettres
	Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade/porte. En cas d'impossibilité technique, elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux.
4.11	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit doivent être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.



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



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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public,...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres, pergolas végétalisées,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Eléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.2.1	Patrimoine bâti
	Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur. Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet (consultation facultative).
5.2.2	Patrimoine végétal (arbres, espaces boisés,...)
	Les haies, boisements, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ; - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.



Les 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 être tolérés, à conditions :

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

ARRÊT - 26.11.2015



#6 – STATIONNEMENT

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



6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher. Dans ce cas, une place supplémentaire est exigée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables. Leur végétalisation est encouragée.

Normes de stationnement

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

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



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



	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant
	Bureau	1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés
	Centre de congrès et d'exposition	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant

**Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX****#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

**#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 prenant en compte la nécessité de préserver le cycle de l'eau. Lorsqu'un réseau collecteur existe, les eaux peuvent être dirigées vers celui-ci. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, 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 ; - Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ; - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ;



	- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	<i>Piscines</i> Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement, - débit de rejet maximum de 3 L/s, - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange, - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.



8.5	Collecte des déchets Tout projet sera doté d'un dispositif adapté permettant le stockage et le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ARRÊT - 26.11.2025



UB

2. ZONE UB

La zone UB, correspond à un secteur à dominante résidentielle.

Une partie de la zone UB fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions y sont autorisées uniquement dans le respect des principes imposés par cette OAP.

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

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

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

Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UB	Habitation	Logement	Néant	Néant
		Hébergement	Néant	Néant
UB	Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les activités doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.	Néant
UB	Equipements d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public	Néant	Néant



	et services publics	des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
		Equipements sportifs	Néant	Néant
		Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
UB	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Les activités doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.	Néant

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

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



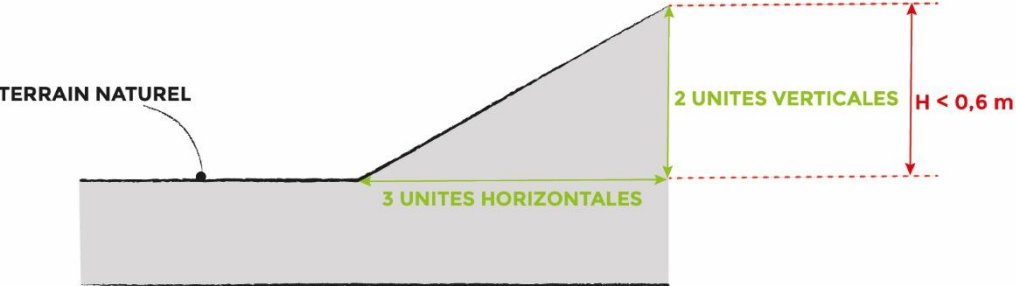
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les antennes-relais de téléphonie mobile.

Sont soumis à conditions :

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

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.	
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UB	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous)



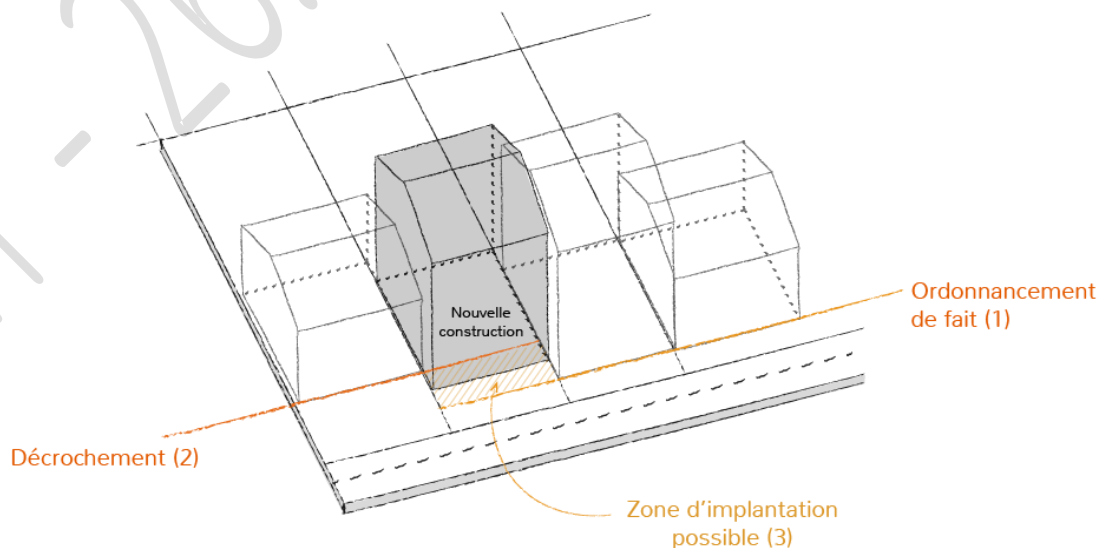
		et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un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



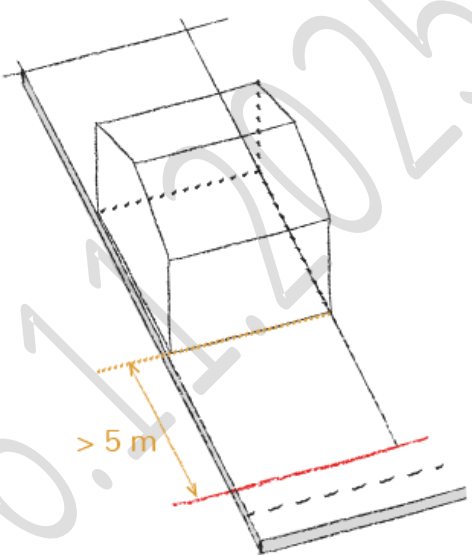
UB	Extensions	Elles sont autorisées dans le respect des dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB.
UB	Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, - De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout, - De ne pas dépasser 12m² d'emprise au sol, - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB, - De ne pas servir d'habitation
UB	Piscines	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives (sauf règles plus contraignantes liées à un règlement de lotissement par exemple).
UB	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils respectent les conditions liées aux annexes et qu'ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage.

**Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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





3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.	
3.1.4	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.	
3.1.5	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospects (dans la limite de 0.30m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.	



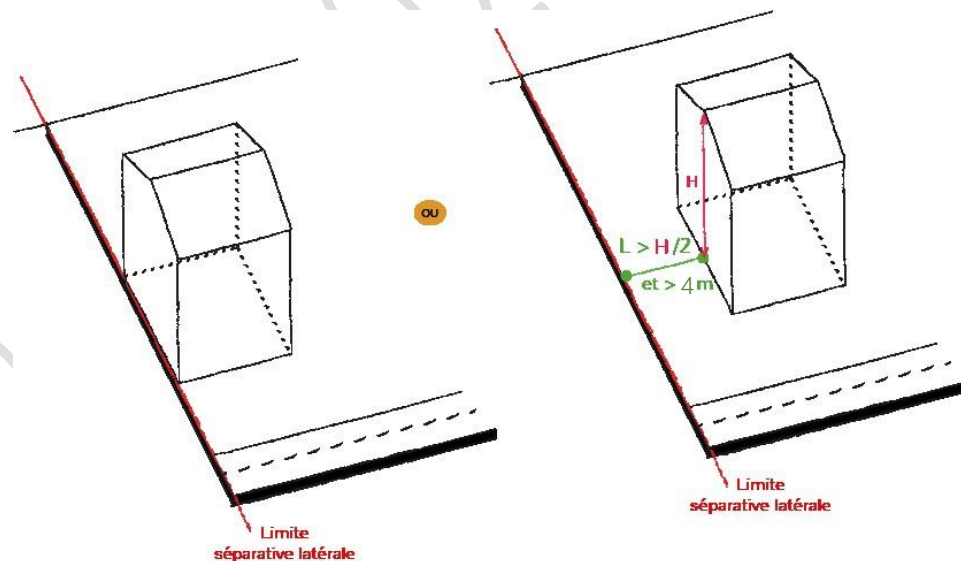
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

- 3.3.1 Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m ($L > H/2$).

Si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives, les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.



- 3.3.2 Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum des limites séparatives.

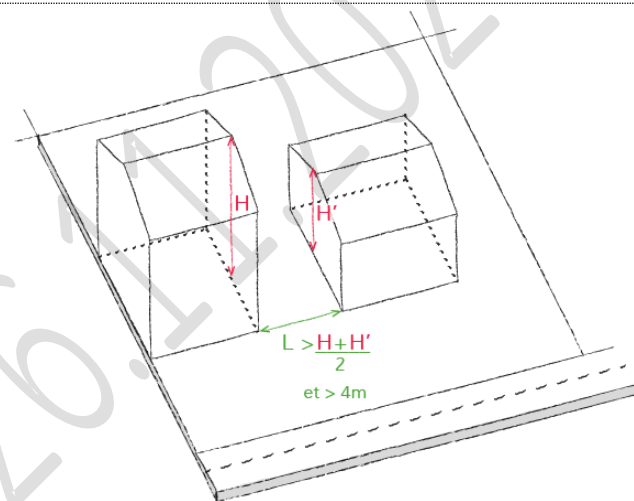
- 3.3.3 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospects (dans la limite de 0.30m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.



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

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

- 3.5.1 Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions $(H+H')/2$ et jamais inférieure à 4.00m.

**3.6 Cas particuliers****3.6.1 Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

3.6.2 Bâtiments existants

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

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**EMPRISE AU SOL**

3.6	Néant
------------	-------

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7	Mode de calcul
------------	----------------

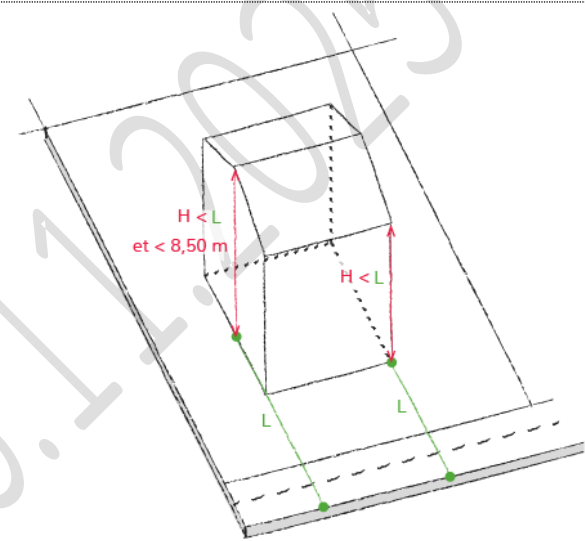
3.7.1	<i>Définition</i>
--------------	-------------------

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

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

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



3.8	Règles générales	
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).	
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder : - 8.50m (+ hauteur du vide-sanitaire) - R+1	
3.9	Cas particuliers	
3.9.1	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.	
3.9.2	<i>Annexes</i> La hauteur des annexes est limitée à 3.50m.	



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

#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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



	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 25 et 33%. Les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf pour les annexes. Les toitures terrasses, accessibles ou non, représentant jusqu'à 50% de la toiture sont autorisées.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Matériaux de type tuiles canal de teinte ocre, rouge ou flammée. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...). Elles pourront être végétalisées.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les ouvertures seront de formes géométriques simples.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.



4.4	Façades
4.4.1	Aspect Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, peuvent être admis s'ils se limitent à des insertions esthétiques mineures. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux. Les enduits de façades seront teintés dans la masse. L'utilisation du bois est autorisée pour les annexes.
4.4.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit.
4.5	Balcons, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils ne présentent que quelques marches non visibles depuis l'espace public.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie



	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.7	Vérandas
	Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée/translucide. Si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à celles de la toiture.
4.8	Clôtures
	Pour rappel : - L'édification de clôtures n'est pas obligatoire ; - Les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.



4.9	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux en n'étant pas sur la façade principale et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



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

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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres, pergolas végétalisées,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...
5.3	Eléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.3.1	Patrimoine bâti
	Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur. Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet (consultation facultative).



5.3.2	<i>Patrimoine végétal (arbres, espaces boisés,...)</i> Les haies, boisements, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ; - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les 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 être tolérés, à conditions : - Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-19, - Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
-------	--

**#6 – STATIONNEMENT**

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



6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher. Dans ce cas, une place supplémentaire est exigée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables. Leur végétalisation est encouragée.



Normes de stationnement			
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :			
Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Logement	2 places par unité d'habitation dont au minimum 1 place non intégrée dans le volume bâti (place non close / couverte – carports autorisés) 0.5 places « visiteurs » par unité d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (aires de stationnement groupées / collectives)	1 place par unité d'habitation
	Hébergement	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	Néant
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	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		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés

**Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX****#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure à 6.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	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. Les chaussées devront comporter des trottoirs d'une largeur suffisante sur au moins l'un des deux côtés latéraux. Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

**#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

8.1	Eau potable
	Toute construction nouvelle 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 prenant en compte la nécessité de préserver le cycle de l'eau. Lorsqu'un réseau collecteur existe, les eaux peuvent être dirigées vers celui-ci. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, 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 ; - Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ;



	- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ; - Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	<i>Piscines</i> Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement, - débit de rejet maximum de 3 L/s, - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange, - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.



8.5	Collecte des déchets Tout projet sera doté d'un dispositif adapté permettant le stockage et le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ARRÊT - 26.11.2025



UC

3. ZONE UC

La zone UC, correspond au secteur touristique intégrant un camping existant.

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

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

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

Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UC	Habitation	Logement	Sous réserve que les logements / hébergements soient directement liés aux besoins du personnel de l'activité touristique existante (camping)	Néant
		Hébergement		
UC	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous réserve que les commerces et activités soient directement liés aux besoins de l'activité touristique existante (camping).	Néant
		Restauration		
		Autres hébergements touristiques		



UC	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	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
UC	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Sous réserve que les bureaux soient directement liés aux besoins de l'activité touristique existante (camping)	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
UC	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les antennes-relais de téléphonie mobile.



Sont soumis à conditions :

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

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

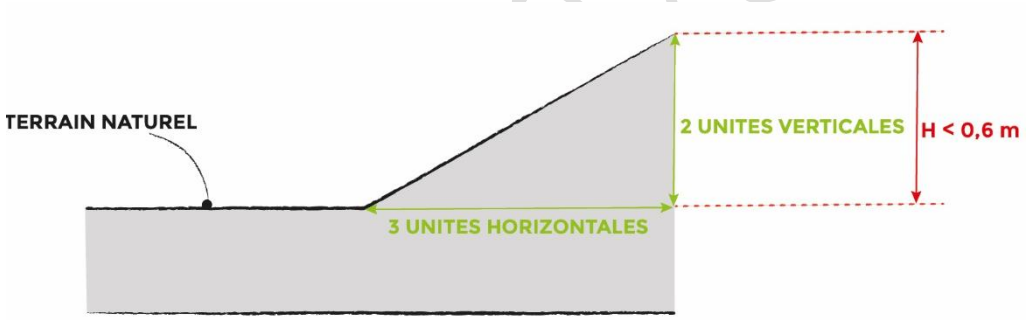
Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.

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

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

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



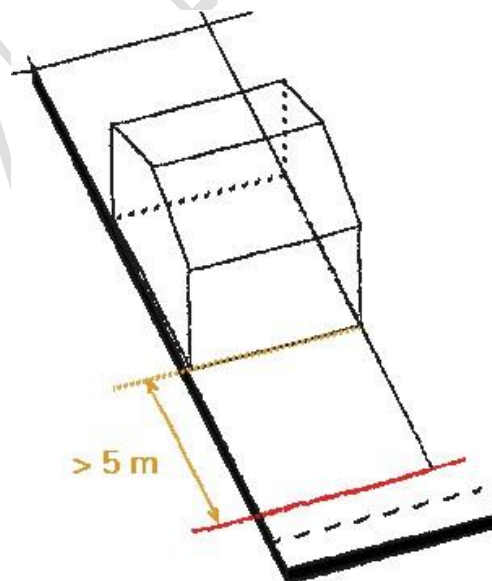
		continuités écologiques. <i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i>  TERRAIN NATUREL 2 UNITES VERTICALES 3 UNITES HORIZONTALES H < 0,6 m
UC	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...

**Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****3.1 Règles générales**

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

3.1.2 Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.
Cette distance minimale est portée à 15.00m par rapport à la limite de l'emprise ferroviaire.

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



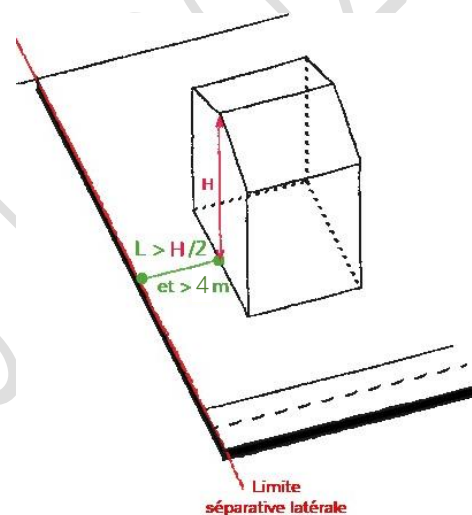


3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Insertion dans le site</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services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

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****3.3 Règles générales**

- 3.3.1 La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m ($L > H/2$).

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



- 3.3.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospects (dans la limite de 0.30m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.4 Cas particuliers**3.4.1 Insertion dans le site**

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.



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

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

3.5	Néant
-----	-------

EMPRISE AU SOL

3.6	Néant
-----	-------

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****3.7 Mode de calcul****3.7.1 Définition**

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

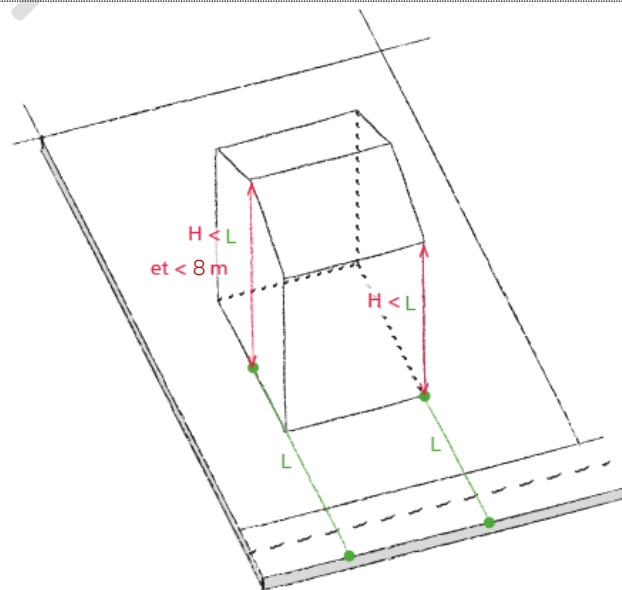
3.7.2 Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

3.8 Règles générales**3.8.1 Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

3.8.2 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.00m.





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

**#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 25 et 33%. Les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf pour les annexes. Les toitures terrasses, accessibles ou non, représentant jusqu'à 50% de la toiture sont autorisées.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte ocre, rouge ou flammée. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...). Elles pourront être végétalisées.



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux photovoltaïques ou solaires sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les ouvertures seront de formes géométriques simples.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, peuvent être admis s'ils se limitent à des insertions esthétiques mineures. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux.



	Les enduits de façades seront teintés dans la masse. L'utilisation du bois est autorisée pour les annexes.
4.4.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit.
4.5	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	Clôtures Pour rappel : - L'édification de clôtures n'est pas obligatoire ; - Les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain,



	Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7	Enseignes
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. Les enseignes pourront être éclairées mais les enseignes lumineuses sont interdites.
4.8	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou



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

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

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



	La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées. La végétalisation des aires de stationnement est encouragée (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...

#6 – STATIONNEMENT

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



6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	Le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.7	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.8	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.9	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.10	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables. Leur végétalisation est encouragée.



Normes de stationnement			
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :			
Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Logement	1 place par unité d'habitation	1 place par unité d'habitation
	Hébergement	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce et activités de service	Autres hébergements touristiques	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements réservés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé		



	et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 6.00m.



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

#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 prenant en compte la nécessité de préserver le cycle de l'eau. Lorsqu'un réseau collecteur existe, les eaux peuvent être dirigées vers celui-ci. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, 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 ; - Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ; - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ; - Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Electricité et communications électroniques
	Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas



	existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets
	Tout projet sera doté d'un dispositif adapté permettant le stockage et le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



4. ZONE UD

La zone UD, correspond à la zone d'activités artisanales existante.

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

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

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

Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UD	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Néant	Néant
UD	Habitation	Logement	Seul un logement de fonction / gardiennage est admis par activité et par unité foncière, à conditions : - Que l'activité nécessite une présence à proximité immédiate, - Qu'il soit inclus dans le volume du bâti professionnel, - Que sa surface de plancher soit limitée à 10% de la surface de	



			plancher totale du bâtiment sans pouvoir excéder 60m ² de surface de plancher par unité de production.	
UD	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le commerce de détail est autorisé sous réserve de constituer le prolongement direct d'une activité de production ou de ne pas faire concurrence à la centralité.	Néant
		Commerce de gros	Néant	Néant
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
UD	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action	Néant	Néant



		sociale		
		Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
		Equipements sportifs	Néant	Néant
		Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
UD	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Néant	Néant
		Entrepôt	Néant	Néant
		Bureau	Néant	Néant
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Néant	Néant

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

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



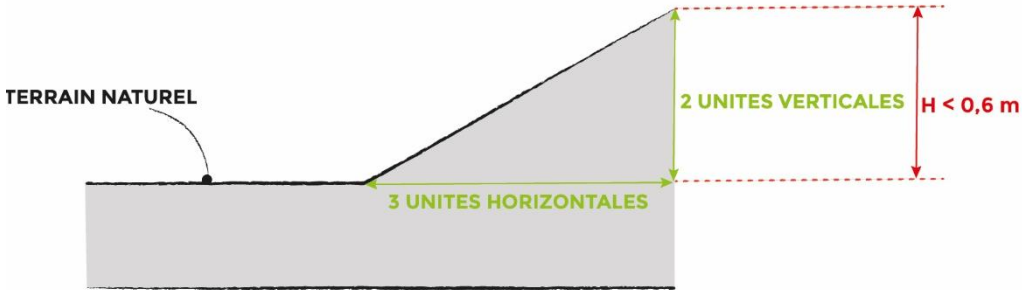
L'ouverture et l'exploitation de carrières.
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
Les changements de destination vers de l'habitat (hors logement de fonction / gardiennage).
Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation. <i>Cette disposition ne concerne pas les annexes et extensions existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i>
Les piscines individuelles. <i>Cette disposition ne concerne pas les piscines existantes et régulièrement construites à la date d'approbation du PLU.</i>
Les antennes-relais de téléphonie mobile.

Sont soumis à conditions :
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.



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



		
UD	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

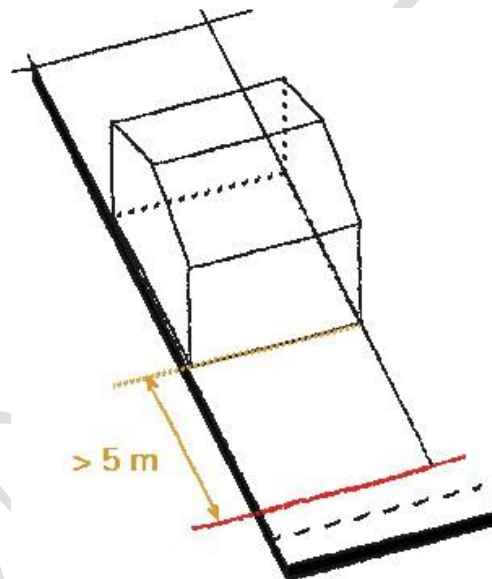
#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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



- 3.1.2 Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.
Cette distance minimale est portée à 15.00m par rapport à la limite de l'emprise ferroviaire.

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



3.2 Cas particuliers

3.2.1 *Insertion dans le site*

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

3.2.2 *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



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

APPRET - 26.11.2023

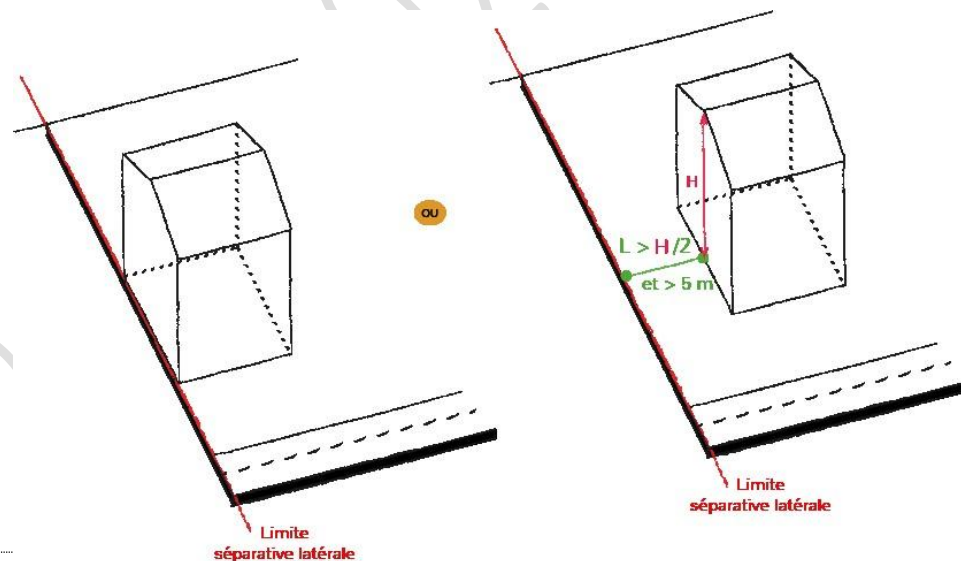


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

- 3.3.1 Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m ($L > H/2$).

Si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives, les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.



- 3.3.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospects (dans la limite de 0.50m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.4 Cas particuliers

3.4.1 Insertion dans le site

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

3.4.2 Equipements d'intérêt collectif et services publics



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

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

3.5	Néant
-----	-------

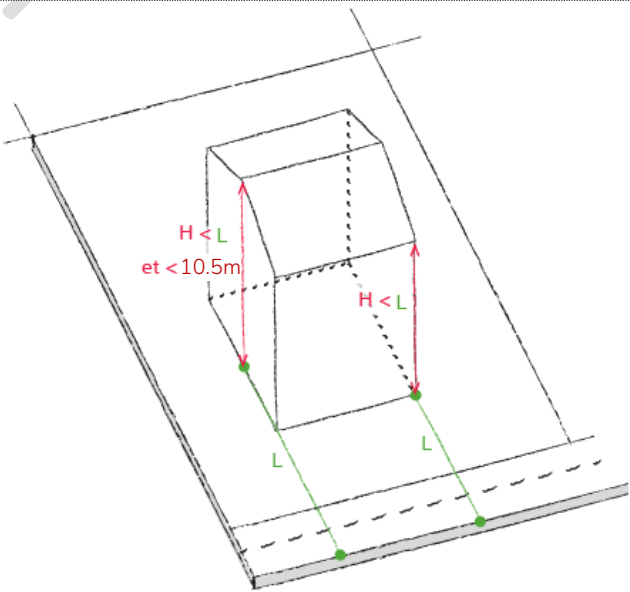
EMPRISE AU SOL

3.6	Néant
-----	-------



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).
3.8.2	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 10.50m.





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



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 25 et 33%. Les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf pour les annexes. Les toitures terrasses, accessibles ou non, représentant jusqu'à 50% de la toiture sont autorisées.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte ocre, rouge ou flammée. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...). Elles pourront être végétalisées.



	Le bac acier (non blanc et non brillant) est également autorisé pour les toitures des bâtiments d'activités de plus de 150m².
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux photovoltaïques ou solaires sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les ouvertures seront de formes géométriques simples.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, peuvent être admis s'ils se limitent à des insertions esthétiques mineures. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au



	mortier de chaux. Les enduits de façades seront teintés dans la masse. L'utilisation du bois est autorisée pour les annexes.
4.4.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit.
4.5	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	Clôtures Pour rappel : - L'édification de clôtures n'est pas obligatoire ; - Les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces



	assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.7	Enseignes
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. Les enseignes pourront être éclairées mais les enseignes lumineuses sont interdites.
4.8	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue



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

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

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

#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.



6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : - La place supprimée est recrée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	Le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.7	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.8	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.9	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.10	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables. Leur végétalisation est encouragée.



Normes de stationnement			
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :			
Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Habitation	Logement	1 place par unité d'habitation	1 place par unité d'habitation
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	Néant
	Commerce de gros	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	Néant
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Locaux techniques et industriels des		



	administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant
	Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant
	Bureau	1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 6.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

**#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 prenant en compte la nécessité de préserver le cycle de l'eau. Lorsqu'un réseau collecteur existe, les eaux peuvent être dirigées vers celui-ci. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, 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 ; - Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ; - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de



	pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ; - Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Electricité et communications électroniques
	Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets
	Tout projet sera doté d'un dispositif adapté permettant le stockage et le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



5. ZONE Uep

La zone Uep, correspond aux secteurs à dominante équipementielle.

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

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

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

Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Uep	Habitation	Hébergement	Néant	Néant
Uep	Commerce et activités de service	Cinéma	Néant	Néant
Uep	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Locaux techniques et industriels des	Néant	Néant



		administrations publiques et assimilés		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
		Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
		Equipements sportifs	Néant	Néant
		Lieux de culte	Néant	Néant
		Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
Uep	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Néant	Néant
		Bureau	Néant	Néant
		Centre de congrès et d'exposition	Néant	Néant



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

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



L'ouverture et l'exploitation de carrières.
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
Les changements de destination vers du logement.

Sont soumis à conditions :

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

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

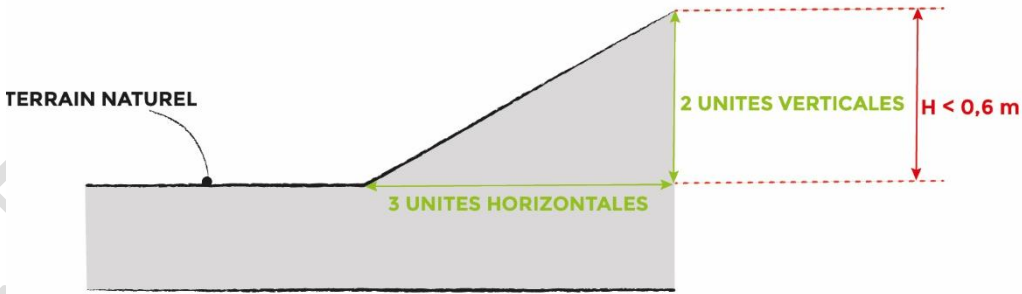
Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.

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

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

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
Uep	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus



		créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		<i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i>  TERRAIN NATUREL 2 UNITES VERTICALES 3 UNITES HORIZONTALES H < 0,6 m
Uep	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...

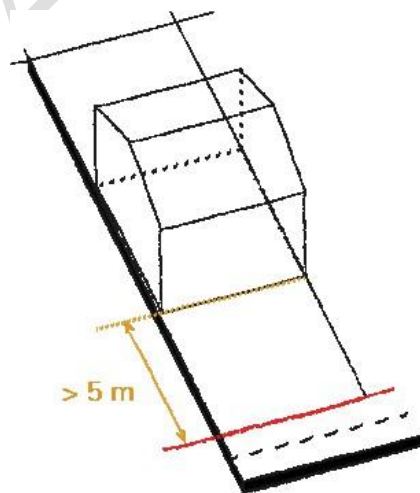


Uep	Antennes-relais de téléphonie mobile	Elles peuvent déroger aux règles de hauteur imposées aux constructions mais leur mise en discrétion / intégration paysagère doit être recherchée.
-----	--------------------------------------	---

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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





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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m ($L > H/2$). Si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives, les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.
3.3.2	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospects (dans la limite de 0.50m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Insertion dans le site
	Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.



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

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

3.5	Néant
-----	-------

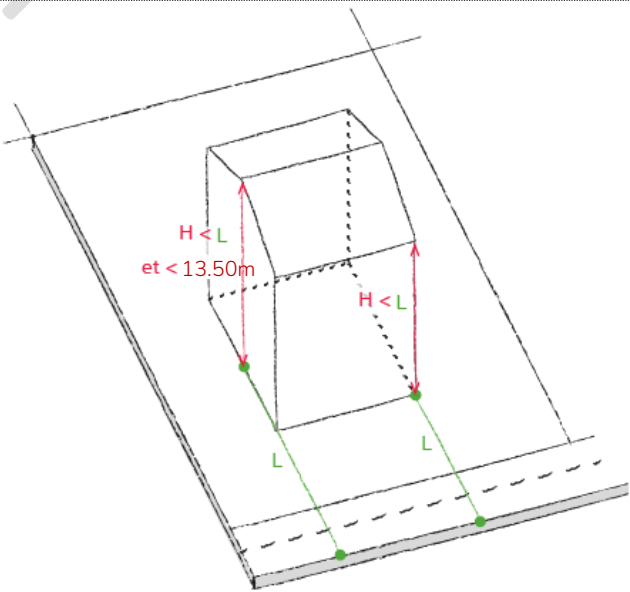
EMPRISE AU SOL

3.6	Néant
-----	-------



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).
3.8.2	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 13.50m.





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



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 25 et 33%. Les toitures terrasses sont admises si elles contribuent à la réalisation d'une architecture contemporaine intégrée dans le paysage. L'intégration des énergies renouvelables est vivement conseillée.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte ocre, rouge ou flammée. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...). Elles pourront être végétalisées.



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux photovoltaïques ou solaires sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les ouvertures seront de formes géométriques simples.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, peuvent être admis s'ils se limitent à des insertions esthétiques mineures. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux.



	Les enduits de façades seront teintés dans la masse.
4.4.2	Couleurs
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit.
4.5	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	Clôtures
	Pour rappel : - L'édification de clôtures n'est pas obligatoire ; - Les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.



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



	toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.9.2	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

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

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



	La végétalisation des aires de stationnement est encouragée (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...

#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : - La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.



6.6	Le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.7	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.8	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.9	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.10	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables. Leur végétalisation est encouragée.

Normes de stationnement

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

Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Hébergement	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés



Commerce et activités de service	Cinéma	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres	Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité	Néant



activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		(employés et visiteurs)	
	Bureau	1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés
	Centre de congrès et d'exposition	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 6.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de



	sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

#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 prenant en compte la nécessité de préserver le cycle de l'eau. Lorsqu'un réseau collecteur existe, les eaux peuvent être dirigées vers celui-ci. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, 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 ; - Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ; - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ; - Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets Tout projet sera doté d'un dispositif adapté permettant le stockage et le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.



	L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ARRÊT - 26.11.2015



II] LES ZONES A URBANISER (AU)

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

Le PLU de Palau-del-Vidre ne comporte qu'une seule zone AU :

- La zone **1AU** correspondant à un secteur extensif ouvert à l'urbanisation, à vocation principalement résidentielle



1. ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à un secteur extensif ouvert à l'urbanisation, à vocation principalement résidentielle.

La zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions y sont autorisées uniquement dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et à condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par l'OAP soient respectés.

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

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

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

Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU	Habitation	Logement	Néant	Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra présenter un minimum de : - 30% de collectifs - 20% de logements locatifs sociaux - 15% de logements en accession aidée
		Hébergement	Néant	
1AU	Commerce et activités de	Activités de services où s'effectue l'accueil	Seules les professions libérales sont autorisées, dès lors qu'elles sont	Néant



	service	d'une clientèle	compatibles avec la proximité immédiate de logements et qu'elles ne présentent pas de nuisances excessives pour les riverains.	
1AU	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
1AU	Autres activités des secteurs primaire,	Bureau	Les activités doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.	Néant



	secondaire ou tertiaire			
--	-------------------------	--	--	--

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

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



	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les antennes-relais de téléphonie mobile.

Sont soumis à conditions :

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

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

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

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

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

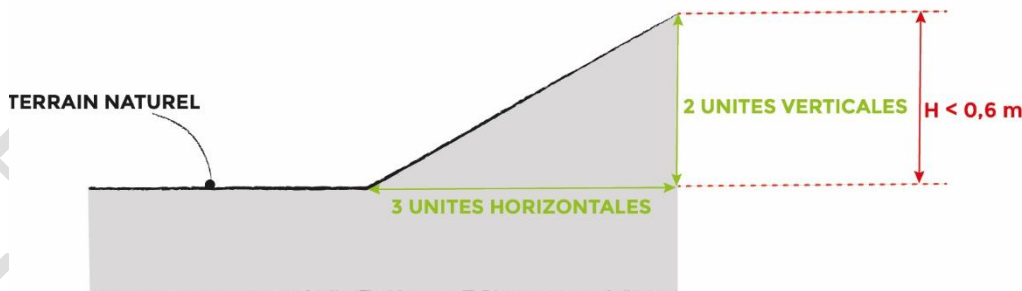
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AU	Affouillements et exhaussements	Leur réalisation devra être liée :



de sol

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

Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales



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

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

- Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,
- Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...



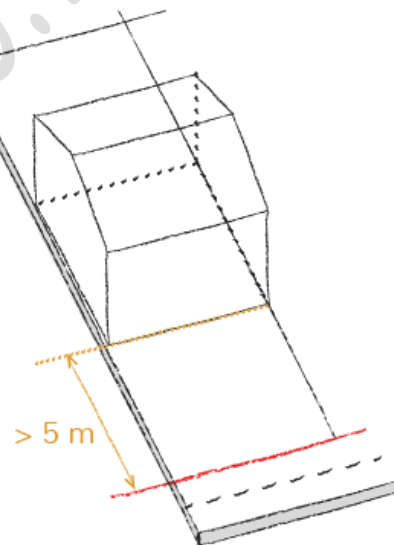
Extensions	Elles sont autorisées dans le respect des dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone 1AU.
Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, - De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout, - De ne pas dépasser 12m² d'emprise au sol, - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone 1AU, - De ne pas servir d'habitation.
Piscines	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives (sauf règles plus contraignantes liées à un règlement de lotissement par exemple).
Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils respectent les conditions liées aux annexes et qu'ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m. Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.



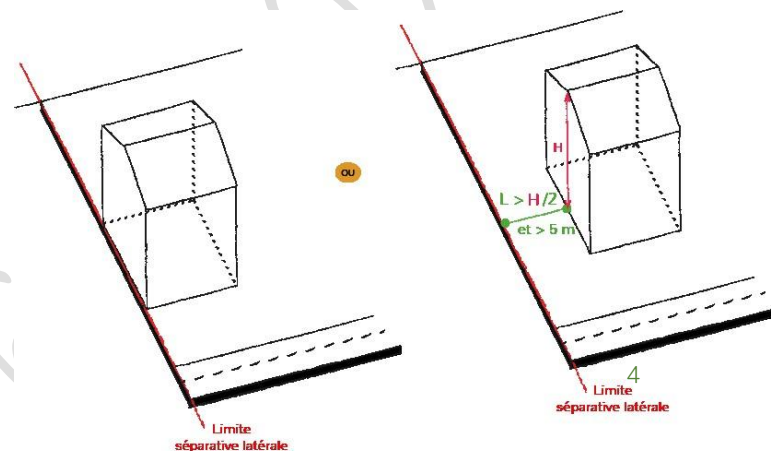


3.1.4	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble pour permettre l'expression d'un parti d'aménagement dûment justifié.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

- 3.3.1 Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m ($L > H/2$).



- 3.3.2 Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum des limites séparatives.

3.4 Cas particuliers

3.4.1 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

3.4.1 Opérations d'aménagement d'ensemble

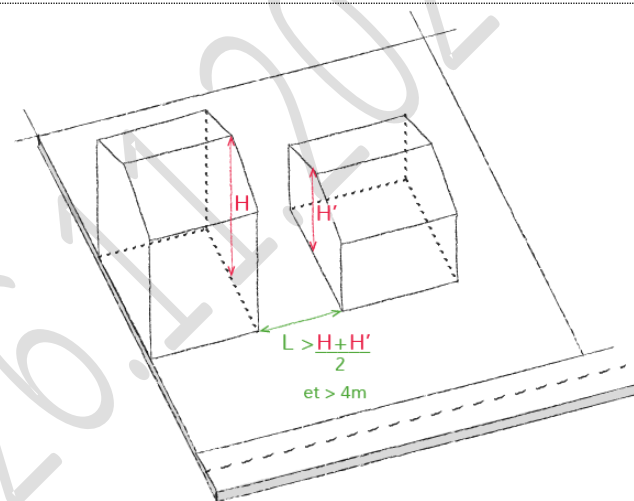
Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble pour permettre l'expression d'un parti d'aménagement dûment justifié.



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

3.5 Règles générales

- 3.5.1 Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions $(H+H')/2$ et jamais inférieure à 4.00m.



3.6 Cas particuliers

3.6.1 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

3.6.2 Opérations d'aménagement d'ensemble

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble pour permettre l'expression d'un parti d'aménagement dûment justifié.



EMPRISE AU SOL

3.6 Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

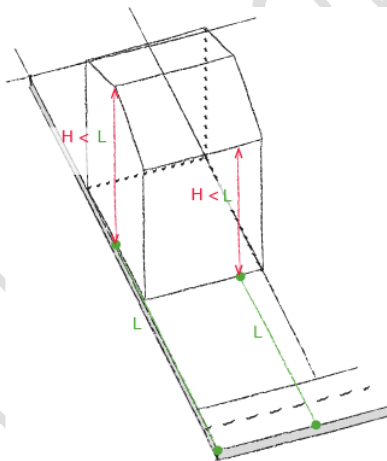
3.7 Mode de calcul

3.7.1 *Définition*

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

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



3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).
	
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder : - Logements individuels (constructions intégrant une unique unité de logement) : 8.50m (+ hauteur du vide-sanitaire) et R+1 - Logements collectifs (constructions intégrant plusieurs unités de logement) : 11.50m (+hauteur du vide-sanitaire) et R+2
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.9.2	<i>Annexes</i> La hauteur des annexes est limitée à 3.50m.



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les constructions peuvent présenter les formes de toiture suivantes : - Toiture en pente avec pente comprise entre 25 et 33% - Toiture terrasse, accessible ou non
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte ocre, rouge ou flammée. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...). Elles pourront être végétalisées.



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les ouvertures seront de formes géométriques simples.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.



4.4	Façades
4.4.1	Aspect Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, peuvent être admis s'ils se limitent à des insertions esthétiques mineures. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux. Les enduits de façades seront teintés dans la masse. L'utilisation du bois est autorisée pour les annexes.
4.4.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier annexé au présent règlement écrit.
4.5	Balcons, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.



4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.7	Vérandas
	Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée/translucide. Si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à celles de la toiture.
4.8	Clôtures
	Pour rappel : - L'édification de clôtures n'est pas obligatoire ; - Les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.



4.9	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux en n'étant pas sur la façade principale et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



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



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

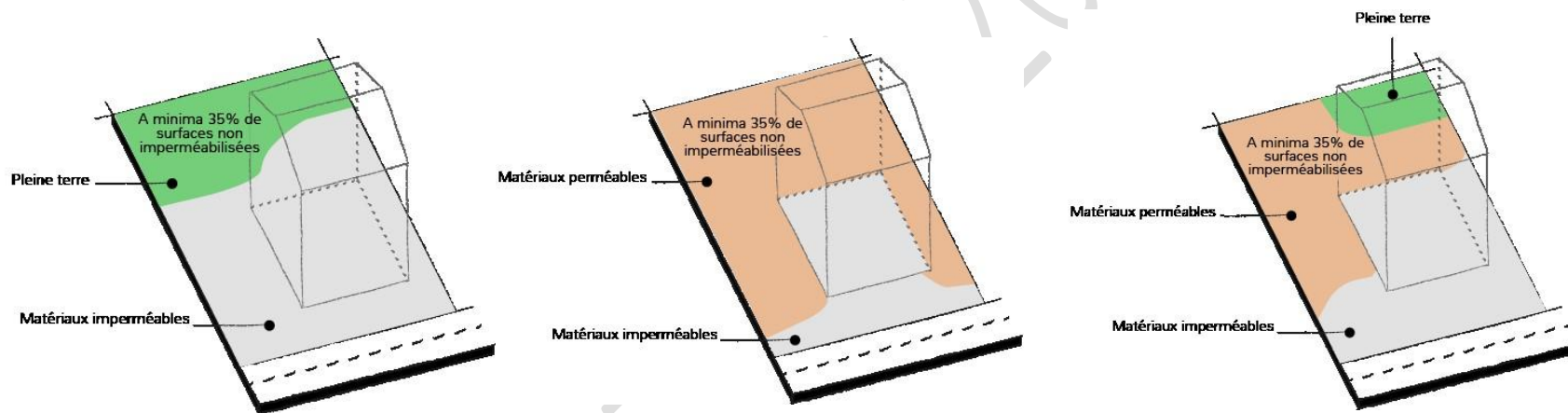
5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres, pergolas végétalisées,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...
5.3	Imperméabilisation des sols
	Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière devra présenter a minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :



- pleine terre (coefficient 1)
- matériaux perméables (coefficient 0.5)

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

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





#6 – STATIONNEMENT

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



	destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher. Dans ce cas, une place supplémentaire est exigée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables. Leur végétalisation est encouragée.
6.13	Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, la mutualisation des espaces dédiés au stationnement doit être recherchée.



Normes de stationnement			
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :			
Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Logement	2 places par unité d'habitation dont au minimum 1 place non intégrée dans le volume bâti (place non close / couverte – carports autorisés) 0.5 places « visiteurs » par unité d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (aires de stationnement groupées / collectives)	1 place par unité d'habitation
	Hébergement	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	Néant
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	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		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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



#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. La mise en place de dispositifs permettant la réutilisation des eaux grises et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur devra être recherchée.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales en prenant en compte la nécessité de préserver le cycle de l'eau. Lorsqu'un réseau collecteur existe, les eaux peuvent être dirigées vers celui-ci. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, 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 ;



	- Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ; - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ; - Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	<i>Piscines</i> Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement, - débit de rejet maximum de 3 L/s, - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange, - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.



	Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets
	Tout projet sera doté d'un dispositif adapté permettant le stockage et le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



A

III] LES ZONES AGRICOLES (A)

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

La zone **A** du PLU de Palau-del-Vidre comporte trois sous-zones distinctes :

- La zone **A1**, correspondant aux espaces agricoles
- La zone **A2**, correspondant aux espaces agricoles présentant une sensibilité paysagère et/ou patrimoniale
- La zone **A3**, correspondant à l'espace agricole accueillant des antennes-relais de téléphonie mobile

**Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE****#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

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

Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
--------	-------------------------	------------------------------	---	---------------------------------



A

REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

A1 A2 A3	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<i>Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.</i> A1 : Seul un logement de fonction* par exploitation est admis, à conditions : - Qu'il soit destiné au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles, - Qu'il soit implanté en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire, - Que l'exploitation ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site de l'exploitation, - Qu'il ne soit pas disjoint de l'exploitation après sa réalisation. <i>* La destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation</i> A2 : Les constructions ne doivent pas présenter une emprise au sol de plus de 300m². <i>Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU révisé, ou à leurs évolutions.</i>	Néant
A1	Exploitation agricole et	Exploitation forestière	<i>Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui</i>	Néant



A

REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE **REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

	forestière		priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives. Seul un logement de fonction* par exploitation est admis, à conditions : - Qu'il soit destiné au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles, - Qu'il soit implanté en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire, - Que l'exploitation ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site de l'exploitation, - Qu'il ne soit pas disjoint de l'exploitation après sa réalisation. <i>* La destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation</i>	
A1 A3	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	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	Néant

**A****REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

		Equipements sportifs	du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
		Autres équipements recevant du public		
A1 A2 A3	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, 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 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
A1 A2 A3	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.



Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.

Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
Les terrains de camping et de caravanning.
Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.

Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Les piscines.

Cette disposition ne concerne pas les piscines existantes et régulièrement construites à la date d'approbation du PLU.

Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, dès lors qu'ils sont incompatibles avec l'activité agricole et qu'ils génèrent de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

**A**

A2	Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, ainsi que les installations agrivoltaïques.
A1 A2	Les antennes-relais de téléphonie mobile.

Sont soumis à conditions :

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A1 A2 A3	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers,



A

REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE **REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

		- 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.
		<i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i>
A1 A2 A3	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle corresponde à l'une des destinations de constructions autorisées dans la zone, - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...



A

REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

A1 A2 A3	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Sous réserves que les activités : - Constituent le prolongement de l'acte de production, - Ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation.
A1 A2 A3	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.
A1 A2	Extensions limitées des bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	A conditions : - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire, - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m², - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire, - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale exceptée s'il s'agit de créer un espace refuge pour se prémunir du risque inondation.



A1 A2	Annexes des bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	A conditions : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15m du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache, - Que sa hauteur soit inférieure à 3.50m, - Que son emprise au sol et sa surface de plancher ne dépassent pas 12m², - Qu'il n'y ait qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, sans pouvoir dépasser 3 annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale), - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire, - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs,...), - De respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant au secteur. Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
A2	Changement de destination d'un bâtiment existant	Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. La nouvelle destination doit correspondre, dans le volume existant, aux dispositions ci-dessous. Cette nouvelle destination ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes et doit être compatible avec la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. - A2 / Bâti 2 – Gîte Hameau Villeclare / Bâti 3 – Logement et ancienne cave Hameau Villeclare / Bâti 4 – Gîtes Hameau Villeclare / Bâti 5 – Logements et

**A****REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE**
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		cave Hameau Villeclare / Bâti 6 – Logements Hameau Villeclare / Bâti 7 – Logements Hameau Villeclare / Bâti 8 – Gîte Hameau Villeclare / Bâti 9 – Logement Hameau Villeclare / Bâti 10 – Logement Hameau Villeclare / Bâti 11 – Château Gîte Hameau Villeclare / Bâti 12 – Ancienne Chapelle Hameau Villeclare Nouvelles destinations possibles : . Logement . Hébergement . Artisanat et commerce de détail . Restauration . Hôtels . Autres hébergements touristiques . Salles d'art et de spectacles . Autres équipements recevant du public . Bureau . Centre de congrès et d'exposition Le nombre de places de stationnement est à adapter aux besoins de l'activité / de l'équipement (employés et visiteurs) Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme, en zone agricole, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
A1 A2	Réhabilitation / Rénovation du patrimoine bâti existant (mas, capitelles,...)	Sous réserves de ne pas dénaturer l'existant et de privilégier l'usage de techniques traditionnelles et de matériaux nobles, sobres et naturels.



A1 A2 A3	Aires de stationnement	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.
A1 A3	Dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non	Sous réserves qu'ils répondent aux critères définis par le décret et l'arrêté du 29.12.2023 ¹ , qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et qu'ils ne génèrent pas de consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).
A1 A3	Installations agrivoltaïques	Sous réserves qu'elles répondent aux critères définis par le Code de l'énergie ² et par le décret du 08.04.2024 ³ .
A3	Antennes-relais de téléphonie mobile	Elles peuvent déroger aux règles de hauteur imposées aux constructions mais leur mise en discrétion / intégration paysagère doit être recherchée.

¹ Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

² Article L314-36 du Code de l'énergie.

³ Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

**Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
3.1.2	Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance est portée à 15m de l'axe de la RD11. Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...), ces distances peuvent être réduites.
3.1.3	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospects (dans la limite de 0.30m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :

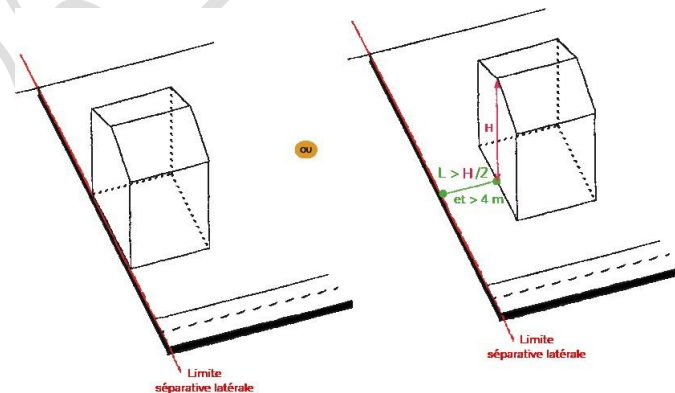


- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

- 3.3.1 La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m.



- 3.3.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospects (dans la limite de 0.30m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.



3.4	Cas particuliers
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales, - 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 (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

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

EMPRISE AU SOL

3.6	A2 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 300m².
-----	--



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 8m. Cette hauteur peut être portée à 10m pour les bâtiments d'exploitation.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes</i> La hauteur des annexes est limitée à 3.50m.



3.9.2	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
3.9.3	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i>
	La hauteur maximale de la zone peut être adaptée pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels,...). Ces constructions / installations techniques devront néanmoins rechercher à minimiser leur hauteur pour se rapprocher de la hauteur maximale autorisée dans la zone.
3.9.4	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales, - 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 (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

**#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 15 et 33%. Une pente différente pourra être admise en fonction des contraintes techniques liées aux bâtiments d'exploitation. Les toitures terrasses sont interdites.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte ocre, rouge ou flammée. Les bâtiments d'exploitation présentant plus de 150m² de toiture pourront être recouverts de matériaux différents. Les matériaux brillants sont proscrits.



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les ouvertures seront de formes géométriques simples.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, peuvent être admis s'ils se limitent à des insertions esthétiques mineures. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : - Enduits teintés dans la masse



	- Bardage métallique ou composite
4.4.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.
4.6	Balcon, escaliers, auvents Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.
4.7	Clôtures Les clôtures doivent être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole). Pour rappel : - L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable ; - Les clôtures doivent respecter le règlement du PPRi. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.



4.8	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.9.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i> Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels,...). Ces constructions / installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du #4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.
4.9.3	<i>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques).

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

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

**5.2****Intégration paysagère des constructions et aménagements**

a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain.

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

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

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

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

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



5.3

Imperméabilisation des sols

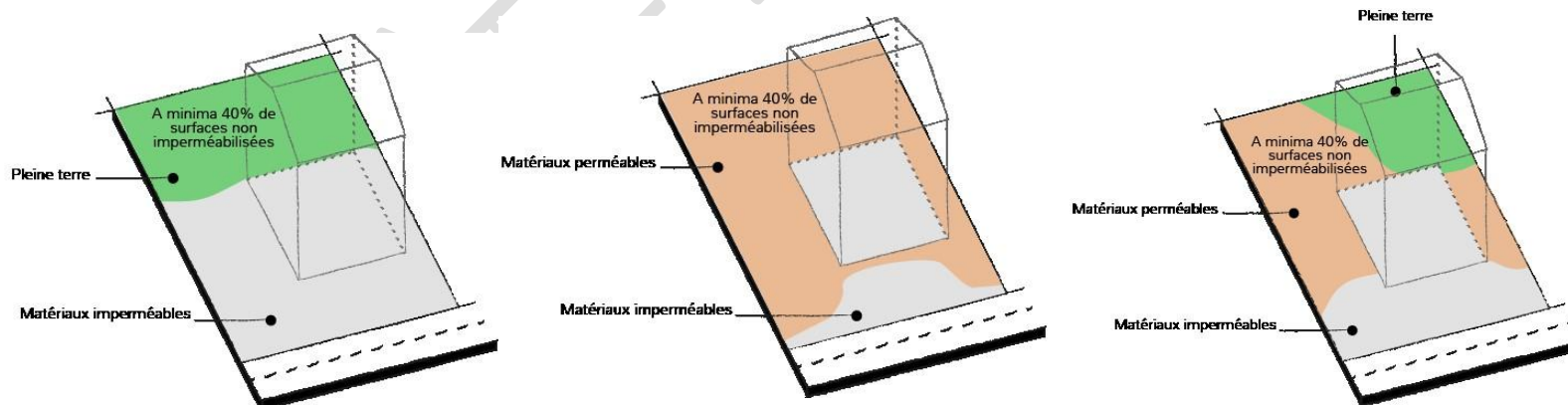
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également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

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

- pleine terre (coefficient 1)
- matériaux perméables (coefficient 0.5)

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

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





5.4	Eléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.4.1	Patrimoine bâti Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur. Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet (consultation facultative).
5.4.2	Patrimoine végétal (arbres, espaces boisés,...) Les haies, boisements, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ; - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les 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 être tolérés, à conditions : - Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-19, - Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.5	Eléments identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>



5.5.1	<i>Patrimoine végétal (arbres, espaces boisés,...)</i> Les haies, boisements, alignements d'arbres, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ; - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les 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 être tolérés, à conditions : - Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-23, - Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.5.2	<i>Zones humides</i> Les zones humides potentielles recensées doivent être vérifiées et caractérisées / délimitées par une expertise adaptée. En cas de zones humides avérées, ces dernières doivent être préservées. Tout projet d'aménagement doit minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. En cas d'impossibilités techniques, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

**#6 – STATIONNEMENT**

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

Normes de stationnement

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

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

**A**

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

**Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX****#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

**#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

8.1	Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel.
8.3	Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales en prenant en compte la nécessité de préserver le cycle de l'eau. Lorsqu'un réseau collecteur existe, les eaux peuvent être dirigées vers celui-ci. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, 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 ;



A

REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

- Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ;
- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ;
- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

ARRÊT - 2011-2013



N

IV] LES ZONES NATURELLES (N)

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

La zone **N** du PLU de Palau-del-Vidre comporte trois sous-zones distinctes :

- La sous-zone **N1**, correspondant aux espaces naturels
- La sous-zone **N2**, correspondant aux espaces naturels présentant une forte sensibilité environnementale
- La sous-zone **N3**, correspondant aux espaces naturels à dominante touristique (plan d'eau)

**Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE****#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N1	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	<i>Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.</i>	Néant
N1 N2 N3	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres équipements recevant du public	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, la gestion de la fréquentation du public, les activités sportives et de loisirs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Néant

**N****REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT**

N3	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes, la gestion de la fréquentation du public, les activités sportives et de loisirs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Néant
		Equipements sportifs		
		Bureau		

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

Zonage	Sont interdits :
N1 N2 N3	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravanning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. L'ouverture et l'exploitation de carrières.



La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
Le changement de destination des constructions vers de l'habitat.
Les constructions à destination d'habitation. <i>Cette disposition ne concerne pas les habitations existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i>
Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation. <i>Cette disposition ne concerne pas les annexes et extensions existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i>
Les piscines. <i>Cette disposition ne concerne pas les piscines existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i>
Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non.
Les antennes-relais de téléphonie mobile.

**Sont soumis à conditions :**

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

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

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

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

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

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N1 N2 N3	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,



		- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. <i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i>
N1 N2 N3	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...
N1 N2 N3	Aires de stationnement	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.
N3	Usages / Occupations du sol temporaires en plein air en lien avec l'attractivité et la	Sous réserves qu'ils : - Ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel des lieux, - Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,



fréquentation du plan d'eau	- Intègrent une remise en état des lieux après leur tenue.
Activités sportives et de loisirs	Sous réserves que les aménagements et installations associés : - Respectent les dispositions du PPRi en vigueur ; - Ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel des lieux, - Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - Permettent une remise en état des lieux après leur démontage / enlèvement.
Changement de destination d'un bâtiment existant	Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. La nouvelle destination doit correspondre, dans le volume existant, aux dispositions ci-dessous. Cette nouvelle destination ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes et doit être compatible avec la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. - N3 / Bâti 1 – Pavillon d'accueil du lac Nouvelles destinations / sous-destinations possibles : . Artisanat et commerce de détail . Restauration . Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle . Bureau Le nombre de places de stationnement est à adapter aux besoins de l'activité / de l'équipement (employés et visiteurs) Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme, en zone naturelle, de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

**Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
3.1.2	Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance est portée à 15m de l'axe de la RD11. Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...), ces distances peuvent être réduites.
3.1.3	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospects (dans la limite de 0.30m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
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, un 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, - 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 (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m

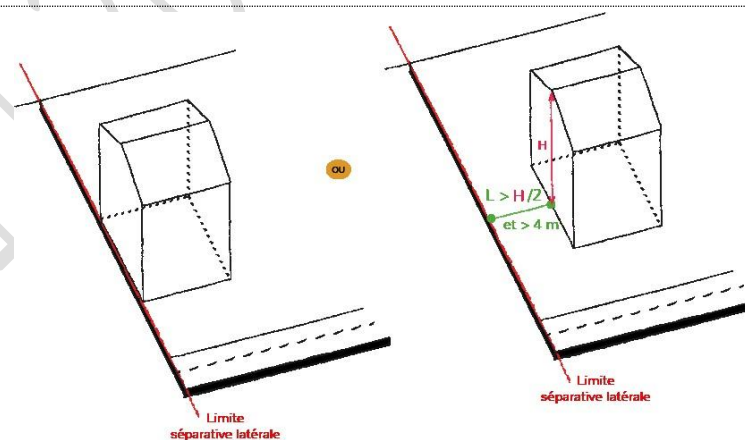


de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

- 3.3.1 La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m.



- 3.3.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les prospects (dans la limite de 0.30m) 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, un 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, - 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 (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

3.5	Néant
-----	-------

EMPRISE AU SOL

3.6	Néant
-----	-------

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7	Mode de calcul
-----	----------------



3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 8m. Cette hauteur peut être portée à 10m pour les bâtiments d'exploitation.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales, - 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 (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

**#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 15 et 33%. Une pente différente pourra être admise en fonction des contraintes techniques liées aux bâtiments d'exploitation. Les toitures terrasses sont interdites.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte ocre, rouge ou flammée. Les bâtiments d'exploitation présentant plus de 150m² de toiture pourront être recouverts de matériaux différents. Les matériaux brillants sont proscrits.



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les ouvertures seront de formes géométriques simples.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, peuvent être admis s'ils se limitent à des insertions esthétiques mineures. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : - Enduits teintés dans la masse - Bardage métallique ou composite



4.4.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.
4.5	Clôtures Les clôtures doivent être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole). Pour rappel : - L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable ; - Les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.6	Eléments techniques - Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :



	• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.7.2	<i>Patrimoine</i>
	Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques).

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

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées.
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet. 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



N

caduc et persistant.

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

ARRÊT - 26.11.2015



5.3

Imperméabilisation des sols

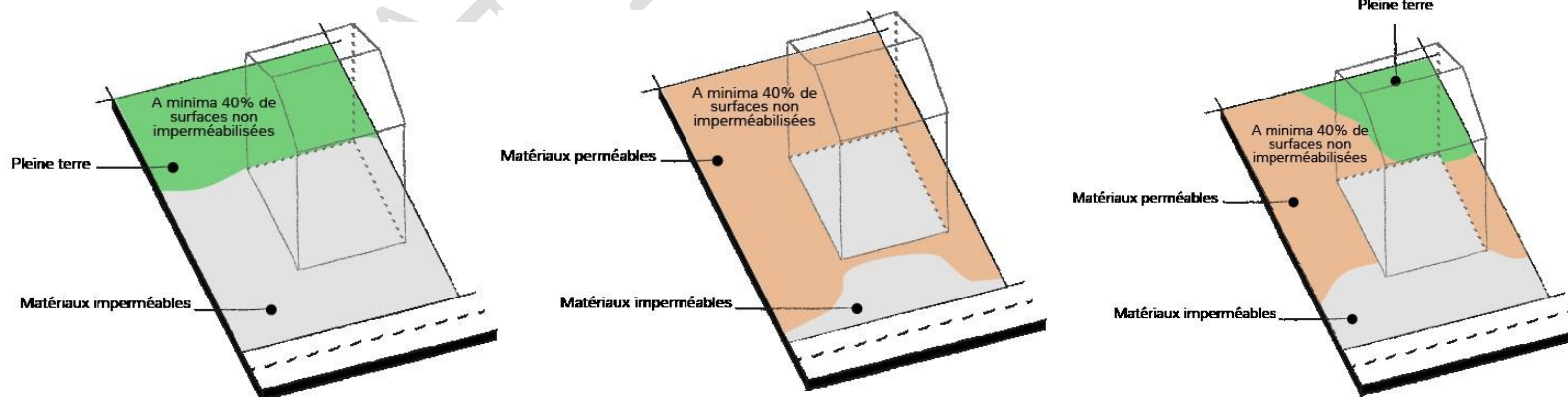
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également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

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

- pleine terre (coefficient 1)
- matériaux perméables (coefficient 0.5)

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

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





5.4	Eléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.4.1	<i>Patrimoine bâti</i> Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur. Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet (consultation facultative).
5.4.2	<i>Patrimoine végétal (arbres, espaces boisés,...)</i> Les haies, boisements, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ; - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les 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 être tolérés, à conditions : - Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-19, - Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.5	Eléments identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.5.1	<i>Patrimoine végétal (arbres, espaces boisés,...)</i>



	Les haies, boisements, alignements d'arbres, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ; - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les 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 être tolérés, à conditions : - Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-23, - Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.5.2	<i>Zones humides</i> Les zones humides potentielles recensées doivent être vérifiées et caractérisées / délimitées par une expertise adaptée. En cas de zones humides avérées, ces dernières doivent être préservées. Tout projet d'aménagement doit minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. En cas d'impossibilités techniques, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

**#6 – STATIONNEMENT**

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

Normes de stationnement

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

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

**N**

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



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

**#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

8.1	Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel.
8.3	Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales en prenant en compte la nécessité de préserver le cycle de l'eau. Lorsqu'un réseau collecteur existe, les eaux peuvent être dirigées vers celui-ci. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, 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 ;



- Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ;
- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ;
- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

ARRÊT - 2011-2013



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr