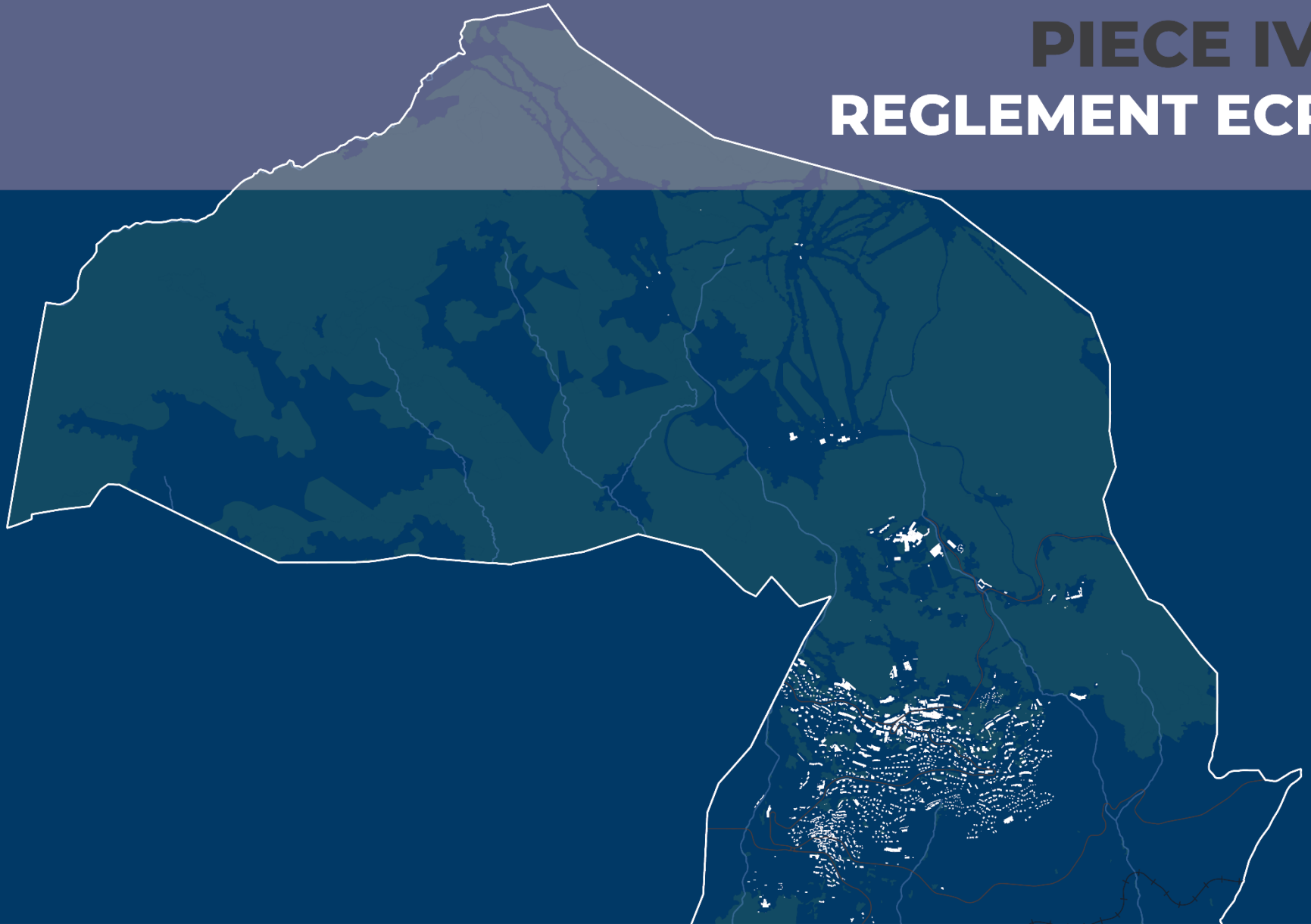


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## FONT-ROMEU-ODEILLO-VIA

### PIECE IV.A

### REGLEMENT ECRIT



**FONT-ROMEU**  
changez d'altitude!

**REVISION**  
**APPROBATION – 05.03.2026**



## SOMMAIRE

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b> | <b>3</b>   |
| <b>ZONES URBAINES .....</b>         | <b>8</b>   |
| ZONE UA.....                        | 9          |
| ZONE UB.....                        | 34         |
| ZONE UE.....                        | 63         |
| <b>ZONES A URBANISER.....</b>       | <b>88</b>  |
| ZONE 1AU.....                       | 88         |
| <b>ZONES AGRICOLES.....</b>         | <b>113</b> |
| ZONE A.....                         | 114        |
| <b>ZONES NATURELLES .....</b>       | <b>139</b> |
| ZONE N.....                         | 140        |

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### Champs d'application territorial du plan

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Portiragnes, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

### Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

### Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

**Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R111-5** : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles [L. 110-1](#) et [L. 110-2](#) du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article [R. 181-43](#) du code de l'environnement.

**Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Autres textes

**Article L.421-6** : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

**Article L.421-7** : Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article [L. 421-6](#) ne sont pas réunies.

**Article L.421-8** : A l'exception des constructions et des travaux mentionnés aux b et e de l'article [L. 421-5](#) et aux articles [L. 421-5-1](#), [L. 421-5-2](#) et [L. 421-5-3](#), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article [L. 421-6](#).

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

|  |   |
|--|---|
| <b>Loi Montagne</b>                      | La commune est soumise à la loi Montagne  |
| <b>Patrimoine / Archéologie</b>          | Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 et notamment R523-4 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens. |
| <b>Défrichements</b>                     | Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, l'attestation de dossier complet de la demande de défrichement est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.   |
| <b>Obligations de débroussaillage</b>    | Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » (articles L.134.6 du Code forestier).   |
| <b>Règlement Sanitaire Départemental</b> | Le règlement sanitaire départemental s'applique sur le territoire du PLU.   |
| <b>Gestion des eaux pluviales</b>        | Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux eaux pluviales s'appliquent à tout aménagement et notamment les articles R214-1 et suivant du Code de l'Environnement.  |
| <b>Servitudes d'utilités publiques</b>   | S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme. La liste des servitudes est annexée au PLU.   |

### Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les règles du chapitre II du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

## Division du territoire en zones

|      |   |
|------|---|
| UA1  | Centralités originelles d'Odeillo et de Via   |
| UA1a | Espace adossé à la centralité de Via  |
| UA2  | Centralité de Font Romeu  |
| UA2a | Centralité de Font Romeu / Périmètre UTN Cœur de ville  |
| UA2b | Centralité de Font Romeu / Cœur de ville, secteur sportif   |
| UAev | Entrées de ville (Ermitage, Odeillo mairie, Via gare)   |
| UB1  | Périmètre de centralité élargie limitée au sud par le Boulevard Arago                                       |
| UB2  | Zone urbaine au tissu lâche / quartiers sud de Font Romeu et de Via   |
| UB3  | Zone urbaine à proximité immédiate de la centralité d'Odeillo   |
| UB4  | La Pleta  |
| UBev | Entrée de ville Odeillo Secteur Ecole   |
| UE1  | Secteur délimitant la Zone d'activités économique El Castella   |
| UE2  | Secteur Lycée / CNEA  |
| A    | Espaces agricoles   |
| Ab   | Espaces agricoles dédiés à la gestion du pluvial  |
| Atvb | Espace agricole identifié en tant que corridor de biodiversité au sein de la trame verte et bleue communale |
| N    | Espaces naturels  |
| Nds  | Espace naturel intégrant le domaine de ski alpin  |
| Ntvb | Espace naturel identifié en tant que réservoir de biodiversité au sein de la trame verte et bleue communale |

### Nuancier

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

## **ZONES URBAINES**

## ZONE UA

## ZONE UA

### UA1

Centralités originelles Odeillo et Via

### UA1a

Espace adossé à la centralité de Via

### UA2

Centralité de Font Romeu

### UA2a

Centralité de Font Romeu / correspond au périmètre de l'UTN cœur de ville / station

### UA2b

Centralité de Font Romeu / correspond au secteur sportif dédié au projet cœur de ville

### UAev

Entrées de ville :

- Ermitage
- Odeillo mairie
- Via Gare

**ZONE UA**

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

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

**ZONE UA**

**TABEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION**

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

| Zonage                            | DESTINATIONS / sous destinations autorisées   | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées  | Mixité fonctionnelle et sociale |
|-----------------------------------|---|--|---------------------------------|
| <p><b>UA1</b><br/><b>UA1a</b></p> | <p>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE (exploitation agricole, exploitation forestière)</p> | <p>Si elles ne présentent pas de gêne quotidienne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...)</p> |                                 |

## ZONE UA

**TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION**

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

| Zonage  | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées  | Mixité fonctionnelle et sociale  |
|---|--|--|--|
| <b>UA1</b><br><b>UA1a</b><br><b>UA2</b><br><b>UAev</b><br><b>UA2a</b> | HABITATION (logement et hébergement)   | Les constructions annexes au logement sont soumises à des prescriptions spécifiques.<br><br><b>Dans le secteur UAev</b> : lorsque le secteur n'est pas couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, seule la réhabilitation, l'extension mesurée et la réalisation d'annexes des logements existants est autorisée.<br><br><b>Dans le secteur UA2a</b> : les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cœur de ville et préserver les vues depuis la place des Comtes de Cerdagne. | Dans les secteurs <b>UA1, UA1a, UA2</b> : Tout programme créant plus de 5 logements devra présenter à minima 30% de logements locatifs sociaux ou à défaut 30% de logements à destination des habitants permanents (logements de type semi collectif, maisons groupées, logements aidés et logement saisonnier, logements abordables, logements adaptés à des publics spécifiques de type sénior, PMR...). Cette proportion s'applique à la totalité des logements produits.<br><br>Cette règle s'applique aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU. Toute subdivision de parcelle ultérieure ne remet pas en cause son application. |
| <b>UA1</b><br><b>UA1a</b><br><b>UA2</b><br><b>UA2a</b><br><b>UAev</b> | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques) | Les constructions pour l'artisanat ne devront pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...)<br><br><b>Dans le secteur UA2a</b> : les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cœur de ville et préserver les vues depuis la place des Comtes de Cerdagne.  | Dans le cas d'un changement de destination vers la destination habitation, le RDC de la construction devra obligatoirement être affecté au stationnement des véhicules ou à la destination « commerce et activité de service » ou à la sous destination « bureau ».  |

## ZONE UA

**TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION**

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

| Zonage                                     | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées   | Mixité fonctionnelle et sociale |
|--|--|---|---------------------------------|
| UA1<br>UA1a<br>UA2<br>UA2a<br>UA2b<br>UAev | EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public) | <p><b>Dans le secteur UA2a :</b> les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cœur de ville et préserver les vues depuis la place des Comtes de Cerdagne.</p> <p><b>Dans le secteur UA2b :</b> seuls les aménagements en lien avec la fonction sportive, les cheminements en connexion avec le centre-ville, la mise en valeur du site et la renaturation sont autorisées.</p> |                                 |
| UA1<br>UA1a<br>UA2<br>UA2a                 | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE (entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne)  | <p>Si elles ne présentent pas de gêne quotidienne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...).</p> <p><b>Dans le secteur UA2a :</b> les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cœur de ville et préserver les vues depuis la place des Comtes de Cerdagne.</p>  |                                 |

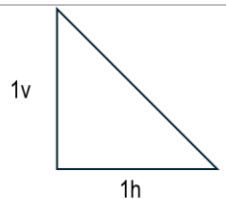
**ZONE UA**

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

| TABLEAU 2 : INTERDICTIONS   |   |
|---|---|
| Zonage  | Sont interdits :  |
| <b>UA1</b><br><b>UA1a</b><br><b>UA2</b><br><b>UA2a</b><br><b>UA2b</b><br><b>UAev</b>  | Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées dans le TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION ci-avant et/ou dans le TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS.  |
|   | 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.<br>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 loisir (HLL)<br>Les terrains de camping et de caravanning  |
|   | Les abris pour animaux  |
|   | Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)   |
|   | Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles  |
|   | Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.  |
|   | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.  |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs  |   |
| L'ouverture et l'exploitation de carrières.   |   |
| La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels (inondation / éboulement / incendie) est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |   |

## ZONE UA

**TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

| Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone. |   | Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) 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<br>UA1a<br>UA2<br>UAev<br>UA2a<br>UA2b   | Affouillements et exhaussements de sol                      | Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 1h/1v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m. Cette disposition ne s'applique pas aux remblais nécessaires à l'accès de la construction ou à la réalisation de places de stationnements.</li> <li>- Au-delà de la pente d'équilibre des matériaux, des dispositifs mécaniques peuvent être envisagés sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>Illustration pente maximale 1h/1v</p> </div> |

## ZONE UA

**TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

|  |  |   |
|--|--|---|
| UA1<br>UA1a<br>UA2<br>UAev<br>UA2a<br>UA2b | Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)              | L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul>  |
| UA1<br>UA1a<br>UA2<br>UAev                 | Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU | <p><b>Dans les secteurs UA1, UA1a, UA2 :</b><br/>Elles sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UAev :</b> lorsque le secteur n'est pas couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, seule la réhabilitation des constructions existantes est autorisée.</p> |
| UA1<br>UA1a<br>UA2<br>UA2a<br>UAev         | Constructions annexes  | <p><b>Dans tous les secteurs :</b> les constructions annexes telles que garage, carports, abris de jardin, patio, véranda, pergola, local technique etc. Elles ne peuvent être construites que dans la mesure où elles sont en cohérence avec les volumes de la construction principale et qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles UA3 et UA4.</p> <p><b>Dans le secteur UAev :</b> les extensions doivent être privilégiées aux constructions annexes.</p>   |
| UA1<br>UA1a<br>UA2<br>UAev<br>UA2a<br>UA2b | Antennes-relais de téléphonie mobile   | Leur implantation est interdite dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits ainsi que dans les sites classés. Elles doivent respecter les contraintes de hauteur de la zone.  |

**ZONE UA**

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

**§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |  |
|--|--|
| 3.1  | <b>Règles générales</b>  |
| 3.1.1  | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Sur une profondeur maximale de 0,50m, les petites saillies en façade et les débords de toiture surplombant les prospects ou le domaine public peuvent être autorisés dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction.<br><br>Pour rappel : les saillies et débords surplombant le domaine public sont soumis à accord du gestionnaire de la voirie.  |
| 3.1.2  | <b>Dans les secteurs UA1 et UA2</b> : Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue des voies existantes, à modifier ou à créer.<br><br><b>Dans le secteur UA2a</b> : Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage en respectant le contexte urbain et naturel de Font-Romeu.<br><br><b>Dans les secteurs UAev et UA1a</b> : L'implantation des constructions doit permettre de préserver le caractère architectural des bâtiments existants et la qualité paysagère des entrées de ville.<br>Les vues sur l'Eglise de Via depuis l'espace public doivent être préservées.<br>Pour rappel : Les implantations des constructions seront soumises à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.<br><br><b>Dans l'ensemble des secteurs</b> : S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique.<br><br>En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites. |
| 3.1.3  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.  |

## ZONE UA

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |  |
|--|--|
| 3.2  | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.2.1  | <i>Bâtiments existants</i>   |
|  | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique)</li> </ul> |
| 3.2.2  | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|  | <p>Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.</p>  |

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |  |
|--|--|
| 3.3  | <b>Règles générales</b>  |
| 3.3.1  | <p>L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Pour les constructions en retrait des limites séparatives et sur une profondeur maximale de 0.30m, les petites saillies en façade et les débords de toiture peuvent être autorisés dans les marges de recul dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction.</p>  |
| 3.3.2  | <p><b>Dans les secteurs UA1 et UA2</b> : L'implantation de la construction sur les limites séparatives latérales est imposée dans une bande de 20.00m de profondeur à compter de l'alignement.</p> <p>Au-delà de la bande de 20.00m, les constructions ou partie(s) de construction(s) peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les limites séparatives</li> <li>- ou en retrait des limites séparatives auquel cas elles doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (<b><math>L &gt; H/2</math>, mini 3.00 mètres</b>)</li> </ul> |

## ZONE UA

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |  |
|--|--|
|  | <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrières (fond de parcelle) et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (<math>L &gt; H/2</math>, mini 3.00 mètres)</p> <p><b>Dans le secteur UA2a :</b> Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage en respectant le contexte urbain et naturel de Font-Romeu.</p> <p><b>Dans les secteurs UAev et UA1a :</b> L'implantation des constructions doit permettre de préserver le caractère architectural des bâtiments existants et la qualité paysagère des entrées de ville.</p> <p>Les vues sur l'Eglise de Via depuis l'espace public doivent être préservées.</p> <p>Pour rappel : Les implantations des constructions seront soumises à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> |
| 3.3.3  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.   |
| 3.3.4  | Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une construction ne respectant pas l'implantation sur la limite séparative latérale ou lorsque la parcelle voisine n'est pas bâtie, la nouvelle construction peut s'implanter à une distance minimale de 3.00m de la limite séparative.   |
| 3.4  | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.4.1  | <i>Bâtiments existants</i>   |
|  | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul>  |
| 3.4.2  | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|  | Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de la limite séparative.   |

### ZONE UA

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE |   |
|---|---|
| 3.5   | <b>Règles générales</b>   |
| 3.5.1   | Toute construction (hors construction annexe) sur une même parcelle doit être accolée au bâtiment principal.<br>Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur <b>UA2a</b> sous réserve que chaque construction soit parfaitement intégrée au paysage en respectant le contexte urbain et naturel de Font Romeu. |
| 3.6   | <b>Cas particuliers</b>   |
|   | <i>Néant</i>  |

| EMPRISE AU SOL |   |
|----------------|---|
|                | <b>Dans le secteur UA1a</b> : seule l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peut faire l'objet d'une extension limitée (max +30%). |

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |  |
|------------------------------------|--|
| 3.7                                | <b>Mode de calcul</b>  |
| 3.7.1                              | La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. |
|                                    |  |

## ZONE UA

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |   |
|------------------------------------|---|
| 3.7.2                              | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.  |
| 3.7.3                              | En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.  |
| 3.8                                | <b>Règles générales</b>   |
| 3.8.1                              | <p><b>Dans les secteurs UA1, UA1a et UAev :</b> la hauteur des faîtages des nouveaux bâtiments doit être en harmonie avec celle des bâtiments voisins existants. La différence de hauteur entre deux bâtiments voisins ne peut excéder un niveau. Une transition entre des constructions de hauteur différente devra être recherchée. En cas d'évolution d'un bâtiment existant, le maintien de la hauteur initiale du bâti est privilégié.</p> <p>Dans le secteur <b>UAev Eglise de Via</b> : la hauteur maximale des faîtages des bâtiments est de 8.50 mètres.</p> <p><b>Dans le secteur UA2 :</b><br/>                     Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de 15.50 mètres (maximum R+3 avec combles)</p> <p><b>Dans le secteur UA2a :</b> Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage, en respectant des hauteurs et des volumes compatibles avec le contexte urbain et naturel de Font-Romeu.</p>        |
| 3.9                                | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.9.1                              | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |
|                                    | La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.  |
| 3.9.2                              | <i>Bâtiments existants</i>  |
|                                    | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul> |

## ZONE UA

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |  |
|------------------------------------|--|
| 3.9.3                              | <i>Constructions de faible emprise</i>   |
|                                    | La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres. |

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

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>Règles générales</b>  |
| 4.1.1 | <p>L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Tout projet de construction doit ainsi faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.</p> <p>Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux ...). Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p> |
| 4.1.2 | Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.  |
| 4.1.3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...).</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> <li>- Les secteurs <b>UA1, UA1a, UA2, UA2a, UA2b et UAev</b> sont concernés par le risque inondation et par le risque mouvement de terrain. Chaque maître d'ouvrage doit prendre les dispositions nécessaires pour se prémunir du risque en adaptant son projet à la nature de celui-ci. Il doit notamment se référer aux préconisations du porté à connaissance de l'Etat disponible en annexe du PLU ainsi qu'à tout autre étude documentant le risque.</li> </ul>  |

## ZONE UA

|       |   |
|-------|---|
| 4.2   | <b>Toitures</b>   |
| 4.2.1 | <i>Formes et type de toiture</i>  |
|       | <p>Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.</p> <p>Les pentes de toitures doivent être cohérentes avec les pentes des toitures voisines existantes, elles doivent être comprises entre 40 et 50%.</p> <p>Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont obligatoires et doivent être en harmonie avec la toiture.</p>  |
| 4.2.2 | <i>Matériaux et couleurs</i>  |
|       | <p>Les toitures doivent être en lauze naturelle ou en ardoise calibrée en forme d'écaille et de couleur grise ; exception faite des charpentes existantes qui ne peuvent supporter la surcharge de matériaux, auquel cas, les toitures pourront être refaites avec des plaques métalliques goudronnées en forme d'écaille ou bardeaux bitumineux en forme d'écaille.</p> <p>Les détails de réalisation de toiture (five, faitage, noues, etc...) seront réalisés en zinc naturel ou en métal laqué gris mat.</p>  |
| 4.2.3 | <i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>   |
|       | <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)</p> <p>Pour les toits terrasses existants, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>  |
| 4.3   | <b>Ouvertures/menuiseries</b>   |
| 4.3.1 | <i>Formes</i>   |
|       | <p>Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des percements dans une surface pleine et dans ce cas elles devront présenter des formes de tendances verticales. Les proportions carrées sont interdites.</li> <li>- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.</li> </ul> <p>Les linteaux cintrés sont interdits. Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.</p> <p>Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille, les baies à traverse et meneau sont à conserver dans leurs dimensions originelles.</p> |

### ZONE UA

|       |   |
|-------|---|
| 4.3.2 | <p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. Elles peuvent être en bois, aluminium, acier ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement architectural. Leur aspect sera épuré et moderne, les effets de décor sont à éviter. Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives et la couleur blanche sont à proscrire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés : les volets à la catalanes (à lames en type bois peint et pentures ; à brisure, à panneaux, à lames ou panneaux se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur et dans l'épaisseur du mur)</li> <li>- Sont tolérés : les volets roulants avec coffre intégré sans débord sur la façade s'ils sont parfaitement intégrés au parti architectural.</li> </ul>   |
| 4.4   | <p><b>Façades</b></p>   |
| 4.4.1 | <p><i>Matériaux</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades en pierres locales apparentes sont autorisées (granit). Il est strictement interdit d'utiliser des matériaux dits d'imitation tels que : la fausse pierre, les faux encadrements, le placage de pierre non maçonné ainsi que la pose de pierre en délit.</li> <li>- Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée : <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Enduits de ciment finis en peinture minérale</li> <li>▸ Enduits industrialisés ou traditionnels à la chaux teintés dans la masse finis en taloché fin ou gratté pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels (granulométrie, teintes). Le projeté très fin est admis.</li> </ul> </li> <li>- Le projeté grossier ou écrasé est proscrié</li> <li>- Le bois pourra être employé sous différentes formes (bardage, madriers, rondins, etc...). Il sera privilégié pour la réalisation d'encorbellements et d'avancées de toiture. L'utilisation du bois ne doit pas représenter plus de 20 % des matériaux apparents des façades en <b>UA1, UA1a et UAev</b>. Traitée et teinte, il devra conserver son aspect naturel.</li> </ul> <p>Dans le secteur <b>UA2</b>, l'utilisation du bois en matériaux apparent de façade est interdite (excepté pour la réalisation de garde-corps). Le métal est autorisé.</p> <p>Dans le secteur <b>UA2a</b>, les nouvelles constructions devront respecter une cohérence architecturale avec le patrimoine bâti existant, utilisant des matériaux traditionnels (bois, pierre).</p> <p>Dans <b>tous les secteurs de la zone UA</b>, les bardages verticaux des bâtis anciens doivent être maintenus ou rénovés à l'identique.</p> |
| 4.4.2 | <p><i>Couleur</i></p> <p>Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs fera référence aux constructions traditionnelles et sera conforme au nuancier disponible en mairie. Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites.</p>   |

**ZONE UA**

|       |  |
|-------|--|
| 4.5   | <p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>   |
| 4.5.1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives, 1.80 m.</li> <li>- Les murs de soutènement qui pourraient s'avérer nécessaires pour reprendre la poussée des terres en bordure des voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1.80 m. Ils seront obligatoirement en pierre ou habillés de pierres du pays.</li> <li>- Le long des emprises publiques, les clôtures seront composées d'un mur en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1.30 mètres.</li> <li>- Le long des limites séparatives, les clôtures seront composées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut enduit ou en pierres du pays réalisé sur fondations d'une hauteur de 0.60 mètre surmonté d'un grillage rigide de couleur mat en harmonie avec celle des façades et menuiseries ou d'une lisse bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.80m.</li> <li>- d'un mur plein en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1.30 mètres</li> </ul> </li> <li>- Les murs doivent être enduits sur les deux faces</li> <li>- Les portillons et portails seront de forme simple en bois et/ou métal.</li> <li>- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.</li> <li>- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.</li> <li>- La hauteur des haies végétales ne pourra excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.</li> </ul> |
| 4.6   | <p><b>Enseignes</b></p>  |
|       | <p>Les enseignes doivent respecter les dispositions du Code de l'Environnement et de la Charte signalétique du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.</p>   |

## ZONE UA

|       |   |
|-------|---|
| 4.7   | <b>Eléments techniques</b>  |
| 4.7.1 | <p>Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,</li> <li>- les cheminées et antennes. Les conduits et souches de cheminée en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.</li> <li>- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances.</li> <li>- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)</li> <li>- les coffrets techniques,</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC et en céramique.</p> |
| 4.8   | <b>Cas particuliers</b>   |
| 4.8.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>   |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.   |
| 4.8.2 | <i>Constructions de faible emprise</i>  |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.   |
| 4.8.3 | <i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>  |
|       | Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine, bioclimatique ou mobilisant des matériaux biosourcés parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .   |
| 4.9   | <b>Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</b>  |
|       | <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.2</i>   |

## ZONE UA

|       |  |
|-------|--|
| 4.9.1 | Le <b>patrimoine bâti</b> identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage par une étoile orange doit être préservé et restauré au besoin conformément aux caractéristiques d'origine.   |
| 4.9.2 | Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le plan de zonage par une ligne bleue doivent créer au rez-de-chaussée des <b>galeries couvertes</b> de 2,00 mètres de largeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.<br><br>Le long de l'avenue Emmanuel Brousse, ces galeries doivent comporter des portiques à arcades en granit de 2.40m d'ouverture minimum et de 3.50 mètres de hauteur sauf impossibilité technique dûment démontrée. Le sol sera traité avec un matériau antidérapant |

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

|     |  |
|-----|--|
| 5.1 | <b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b><br><br>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.<br><br>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). Les fosses de plantation devront présenter un volume minimal de 6m <sup>3</sup> et une surface minimale de 4m <sup>2</sup> en surface.<br><br>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées, peu consommatrices d'eau et non allergènes. Leur implantation devra veiller à ne pas obstruer les vues panoramiques.<br><br>Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés.<br><br>Dans les secteurs <b>UA2a</b> et <b>UA2b</b> , les espaces libres et non bâtis devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage en respectant le contexte urbain et naturel de Font-Romeu. |
| 5.2 | <b>Imperméabilisation des sols</b><br><br>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.<br><br>Tout projet sur une parcelle vierge de constructions à la date de la demande devra présenter à minima 10% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :   |

## ZONE UA

|       |  |
|-------|--|
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 100m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 100m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 200 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 100 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 50m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 100m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 100m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans le secteur <b>UA2a</b>.</p> |
| 5.3   | <p><b>Protection des cours d'eau et des canaux</b></p> <p>Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de 3.00 mètres par rapport aux lits mineurs des cours d'eau ou canaux afin de maintenir en l'état la végétation qui leur est associée.</p>   |
| 5.4   | <p><b>Eléments identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</b></p> <p><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.2</i></p>  |
| 5.4.1 | <p>Les <b>ensembles naturels boisés</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée verte doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions et aménagements y sont interdits.</li> <li>- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.</li> <li>- Les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage et qu'ils préservent la végétation présente.</li> </ul>   |
| 5.4.2 | <p>Les <b>affleurements rocheux</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame pointillée de couleur marron doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauf contrainte technique particulière et dûment démontrée, toutes constructions et aménagements y sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.</li> <li>- Les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.</li> <li>- Lorsqu'il est démontré qu'aucun autre emplacement ou qu'aucune autre solution technique n'est envisageable, des démolitions partielles sont tolérées.</li> </ul>  |
| 5.4.3 | <p>Les <b>alignements d'arbres et arbres isolés</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par des ronds pleins de couleur verte doivent être préservés :</p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements ou interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur de la haie ou à la salubrité des lieux,</li> <li>- les trouées strictement nécessaires au passage d'une éventuelle voirie lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation le prévoient.</li> </ul>   |
| 5.4.4 | <p>Les <b>murets</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un trait pointillé de couleur marron doivent être préservés.</p>   |

## ZONE UA

|       |  |
|-------|--|
|       | Ils peuvent être ponctuellement détruits ou réaménagés pour des raisons techniques. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé.   |
| 5.5   | <b>Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</b><br><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.3</i>  |
| 5.5.1 | <b>Les zones humides et la végétation pouvant y être associée</b> identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue claire doivent être préservées.<br><br>Les projets d'aménagement doivent éviter ces zones humides et maintenir leurs bassins d'alimentation. |

### § 6 // STATIONNEMENT

|     |  |
|-----|--|
|     | <b>Règles générales</b>  |
| 6.1 | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :<br>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte<br>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme               |
| 6.2 | Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.   |
| 6.3 | Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».  |
| 6.4 | La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.   |
| 6.5 | La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.  |
| 6.6 | Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,50m 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. |

### ZONE UA

|      |  |
|------|--|
| 6.8  | Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.   |
| 6.9  | La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.<br><br>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.<br><br>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.  |
| 6.10 | Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.<br><br>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 | Dans le secteur <b>UA2a</b> , les stationnements devront être placés au maximum en souterrain sur le terrain d'assiette concerné.  |
|      | <b>Cas particuliers</b>  |
| 6.12 | <i>Travaux de rénovation, extension des constructions existantes à usage d'habitation</i><br><br>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 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le RDC de la construction devra obligatoirement être dédié soit à du stationnement soit à la destination « commerces et activités de services » ou à la sous destination « bureau ». |
| 6.13 | <i>Travaux de rénovation, extension des constructions à usage d'hébergements hôteliers</i><br><br>Le nombre de places de stationnement imposé dans le tableau « Normes de stationnement » peut être adapté en cas d'impossibilité technique avérée. Si les ratios imposés ne sont pas atteints, les places existantes seront maintenues ou à minima relocalisées dans l'emprise du projet.   |
| 6.14 | <i>Cas des changements de destination</i><br><br>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de changement de destination. Lorsque le changement de destination s'effectue vers la destination « habitation », le RDC de la construction devra obligatoirement être dédié soit à du stationnement soit à la destination « commerces et activités de services » ou à la sous destination « bureau ».   |

## ZONE UA

| <b>Normes de stationnement</b>   |   |   |
|--|---|---|
| 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 : |   |   |
| <b>Destination ou sous destination</b>   | <b>Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés</b>  | <b>Nombre de places minimal imposé pour les vélos</b>                           |
| Logement   | 1 place de stationnement par unité de logement (préférentiellement dans le bâti)<br>Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur | 1 par unité de logement réalisée dans le volume bâti                            |
| Hébergement  | 1 place de stationnement pour 3 chambres ou pour 3 unités d'habitation  | 1 place pour 3 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |
| Commerce et activités de service   | Néant   | Néant   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)   | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)  | 1 place pour 5 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire  | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)  | 1 place pour 3 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |

## Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### § 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

|     |   |
|-----|---|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé.   |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.   |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.   |
| 7.4 | <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> |
| 7.5 | 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, de ramassage des déchets et de déneigement.   |

### § 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

|     |  |
|-----|--|
| 8.1 | <b>Eau potable</b><br>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 | <b>Assainissement</b><br>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.<br>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. |

## ZONE UA

|       |   |
|-------|---|
| 8.3   | <b>Eaux pluviales</b>   |
| 8.3.1 | <i>Généralités</i>  |
|       | <p>Les eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, doivent être totalement gérées sur l'unité foncière du projet via des dispositifs d'infiltration (noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces derniers doivent permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, l'alimentation des WC... Dans cet objectif, chaque unité foncière prévoir un espace de stockage des eaux pluviales d'une capacité minimale de 1.00m<sup>3</sup>.</p> <p>Les trop plein et surverses peuvent être connectés au réseau pluvial</p> <p>Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dûment démontrées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration</li> <li>- Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...)</li> <li>- Lorsque la gestion des eaux pluviales a été définie dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'extension, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée)</li> <li>- Lorsque, pour une extension verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'emprise au sol de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs</li> </ul> <p>Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou extension, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.</p> |
| 8.4   | <p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>  |
| 8.5   | <p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée de containers semi-enterrés dont le dimensionnement fera l'objet d'une étude avec les services gestionnaires afin de déterminer les caractéristiques des modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille de l'opération.</li> <li>- Le modèle de container sera celui défini par le service gestionnaire, et l'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>  |
| 8.6   | <p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>   |

## ZONE UB

### ZONE UB

**UB1** : Périmètre de centralité élargie déterminé par une limite sud située par le Boulevard Arago

**UB2** : Zone urbaine au tissu lâche / bas de Font Romeu et Via

**UB3** : Zone urbaine à proximité immédiate de la centralité d'Odeillo

**UB4** : La Pleta

**UBev** : Entrée de ville / Odeillo Ecole

**ZONE UB**

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

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

| TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION   |  |  |                                 |
|---|--|--|---------------------------------|
| Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous |  |  |                                 |
| Zonage  | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées  | Mixité fonctionnelle et sociale |
| UB2<br>UB3  | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE (exploitation agricole, exploitation forestière) | Uniquement sur Odeillo et Via et si elles ne présentent pas de gêne quotidienne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...) |                                 |

### ZONE UB

TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION

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

| Zonage                           | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées   | Mixité fonctionnelle et sociale  |
|----------------------------------|--|---|--|
| UB1<br>UB2<br>UB3<br>UB4<br>UBev | HABITATION (logement et hébergement)   | <p>Les constructions annexes au logement sont soumises à des prescriptions spécifiques.</p> <p><b>Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme</b>, les constructions nouvelles de logements devront être à usage exclusif de résidence principale.</p> <p><b>Dans le secteur UBev</b> : seule la réhabilitation et l'extension mesurée des logements existants est autorisée.</p> | <p>Tout programme créant plus de 5 logements devra présenter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux ou à défaut un pourcentage minimal de logements à destination des habitants permanents (logements de type semi collectif, maisons groupées, logements aidés et logement saisonnier, logements abordables, logements adaptés à des publics spécifiques de type sénior, PMR...).</p> <p><b>En UB1 et UB3</b> : 30%</p> <p><b>En UB2</b> : 20%</p> <p><b>En UB4</b> : 15%</p> <p>Ces proportions s'appliquent à la totalité des logements produits.</p> <p>Cette règle s'applique aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU. Toute subdivision de parcelle ultérieure ne remet pas en cause son application.</p> |
| UB1<br>UB3<br>UB4<br>UBev        | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques) | <p><b>Dans tous les secteurs</b> : les constructions pour l'artisanat ne devront pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...)</p> <p><b>En UB4</b> : sont autorisés uniquement les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les hôtels/ autres hébergements touristiques)</p>   |  |

**ZONE UB**

TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION

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

| Zonage                           | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées  | Mixité fonctionnelle et sociale |
|----------------------------------|--|--|---------------------------------|
| UB1<br>UB2<br>UB3<br>UB4<br>UBev | EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public) | <p><b>Dans les secteurs UB1, UB2 et UB3</b> : Néant</p> <p><b>En UB4 et UBev</b> : sous réserve d'une parfaite intégration paysagère du projet au site</p>   |                                 |
| UB1<br>UB2<br>UB4<br>UBev        | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE (entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne)  | <p><b>Dans les secteurs UB1, UB2 et UB4</b> : les sous destinations ciblées sont autorisées si elles ne présentent pas de gêne quotidienne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...).</p> <p><b>En UB4 et UBev</b> : sont autorisés uniquement les bureaux.</p> |                                 |

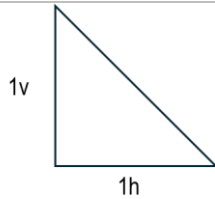
**ZONE UB**

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

| TABLEAU 2 : INTERDICTIONS   |  |
|---|--|
| Zonage  | Sont interdits :   |
| UB1<br>UB2<br>UB3<br>UB4<br>UBev  | Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées dans le TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION ci-avant et/ou dans le TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS.   |
|   | 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.<br>Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
|   | Les habitations légères de loisir (HLL)<br>Les terrains de camping et de caravanning<br>Les abris pour animaux   |
|   | Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)  |
|   | Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles   |
|   | Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.   |
|   | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.   |
|   | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs   |
| L'ouverture et l'exploitation de carrières.   |  |
| La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels (inondation / éboulement / incendie) est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |  |

## ZONE UB

**TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

| Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone. | Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.<br>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 ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> )<br>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  |
| UB1<br>UB2<br>UB3<br>UB4<br>UBev   | Affouillements et exhaussements de sol   | <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 1h/1v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m. Cette disposition ne s'applique pas aux remblais nécessaires à l'accès de la construction ou à la réalisation de places de stationnements.</li> <li>- Au-delà de la pente d'équilibre des matériaux, des dispositifs mécaniques peuvent être envisagés sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>Illustration pente maximale 1h/1v</p> </div> |

### ZONE UB

TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

|                                  |  |  |
|----------------------------------|--|--|
| UB1<br>UB2<br>UB3<br>UB4<br>UBev | Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)              | L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul> |
| UB1<br>UB2<br>UB3<br>UB4<br>UBev | Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU | Elles sont autorisées à condition que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants  |
| UB1<br>UB2<br>UB3<br>UB4<br>UBev | Constructions annexes  | Les constructions annexes telles que garage, carports, abris de jardin, patio, véranda, pergola, local technique etc. Elles ne peuvent être construites que dans la mesure où elles sont en cohérence avec les volumes de la construction principale et qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles UB3 et UB4.  |
| UB1<br>UB2<br>UB3<br>UB4<br>UBev | Antennes-relais de téléphonie mobile   | Leur implantation est interdite dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits ainsi que dans les sites classés. Elles doivent respecter les contraintes de hauteur de la zone.   |
| UBev                             | Dépôts de matériaux professionnels   | Les dépôts et stockages de matériaux des activités professionnelles régulièrement autorisées sont autorisés sous réserve qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.  |

## ZONE UB

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

## § 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |   |
|--|---|
| 3.1  | <b>Règles générales</b>   |
| 3.1.1  | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Sur une profondeur maximale de 1,00m, les petites saillies en façade et les débords de toiture surplombant les prospectes peuvent être autorisés dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. |

## ZONE UB

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |   |
|--|---|
| 3.1.2  | <p><b>Dans les secteurs UB1, UB2 et UB3 :</b> Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées avec un recul minimal de 5.00 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p><b>Dans le secteur UB3, le long de l'avenue du 19 mars 1962,</b> les constructions devront permettre de créer un front bâti qualitatif. Ce front bâti devra présenter des espaces de respiration et des jeux de volumes pour s'adapter au mieux à la pente.</p> <p><b>Dans le secteur UB4 :</b> les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées avec un recul minimal de 3.00 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Dans la marge de recul constituée entre le bâtiment et la voirie, peuvent être construits des escaliers extérieurs en charpente de desserte des habitations, à condition qu'ils restent ouverts sur plus de 80% de la surface de leurs façades, les murs extérieurs de parkings semi enterrés ou les murs de soutènement de jardins suspendus ou de terrasses.</p> <p><b>Dans le secteur UBev :</b> L'implantation des constructions doit permettre de préserver le caractère architectural des bâtiments existants et la qualité paysagère des entrées de ville.</p> <p><b>Dans l'ensemble des secteurs :</b> S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique.</p> <p>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.</p> |
| 3.1.3  | <p>Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.</p>  |

## ZONE UB

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |   |
|--|---|
| 3.2  | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.2.1  | <i>Bâtiments existants</i>  |
|  | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique)</li> </ul> |
| 3.2.2  | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |
|  | Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.  |
| 3.2.3  | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>  |
|  | Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.  |

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |  |
|--|--|
| 3.3  | <b>Règles générales</b>  |
| 3.3.1  | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Pour les constructions en retrait des limites séparatives et sur une profondeur maximale de 0.30m, les petites saillies en façade et les débords de toiture peuvent être autorisés dans les marges de recul dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. |
| 3.3.2  | <b>Dans les secteurs UB1, UB2 et UB3 :</b><br><u>Limites séparatives latérales :</u>   |

## ZONE UB

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |  |
|--|--|
|  | <p>Les constructions ou partie(s) de construction(s) peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les limites séparatives</li> <li>- ou en retrait des limites séparatives auquel cas elles doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (<b>L&gt;H/2, mini 3.00 mètres</b>)</li> </ul> <p><u>Limites séparatives arrières</u> : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrières (fond de parcelle) et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (<b>L&gt;H/2, mini 3.00 mètres</b>)</p> <p><b>Dans le secteur UB4</b>, les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en retrait des limites séparatives en respectant une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres (<b>L&gt;H/2, mini 5.00 mètres</b>). Dans cette marge de recul, peuvent être construits des escaliers extérieurs en charpente de desserte des habitations, à condition qu'ils restent ouverts sur plus de 80% de la surface de leurs façades, les murs extérieurs de parkings semi enterrés ou les murs de soutènement de jardins suspendus ou de terrasses.</li> <li>- Soit sur la limite séparative</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs UBev</b> : L'implantation des constructions doit permettre de préserver le caractère architectural des bâtiments existants et la qualité paysagère des entrées de ville.<br/>Pour rappel : Les implantations des constructions seront soumises à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> |
| 3.3.3  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.   |
| 3.4  | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.4.1  | <i>Bâtiments existants</i>   |
|  | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> </ul>  |

### ZONE UB

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |  |
|--|--|
|  | - sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)                                   |
| 3.4.2  | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|  | Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de la limite séparative. |
| 3.4.3  | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>   |
|  | Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.   |

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE |  |
|---|--|
| 3.5   | <b>Règles générales</b>  |
| 3.5.1   | La distance, comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à 8.00 mètres.<br><br><b>Dans le secteur UB4</b> , la distance, comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à 6.00 mètres.  |
| 3.6   | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.6.1   | <i>Bâtiments existants</i>   |
|   | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul> |

## ZONE UB

|       |  |
|-------|--|
| 3.6.2 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|       | La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |
| 3.6.3 | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>   |
|       | Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.                               |

|  |   |
|--|---|
|  | <b>EMPRISE AU SOL</b>                   |
|  | L'emprise au sol n'est pas règlementée. |

|       |  |
|-------|--|
|       | <b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>  |
| 3.7   | <b>Mode de calcul</b>  |
| 3.7.1 | La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. |

### ZONE UB

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |   |
|------------------------------------|---|
|                                    |   |
| 3.7.2                              | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.  |
| 3.7.3                              | En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.  |
| 3.8                                | <b>Règles générales</b>   |
| 3.8.1                              | <p><b>Dans les secteurs UB1, UB2 et UBev :</b> Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de 13.00 mètres (maximum R+2 avec combles)</p> <p><b>Dans le secteur UB3 :</b> Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de 10.00 mètres (maximum R+1 avec combles)</p> <p><b>Dans le secteur UB4 :</b> Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de 10.50 mètres (maximum R+2 avec combles)</p> <p><b>Dans les secteurs UB1, UB2 et UB3 :</b> la hauteur des faîtages des nouveaux bâtiments doit être en harmonie avec celle des bâtiments voisins existants. La différence de hauteur entre deux bâtiments voisins ne peut excéder un niveau. Une transition entre des constructions de hauteur différente devra être recherchée.</p> |
| 3.9                                | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.9.1                              | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |
|                                    | La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.  |

## ZONE UB

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |   |
|------------------------------------|---|
| 3.9.2                              | <p><i>Bâtiments existants</i></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul> |
| 3.9.3                              | <p><i>Constructions de faible emprise</i></p> <p>La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.</p>  |

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

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <p><b>Règles générales</b></p>   |
| 4.1.1 | <p>L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Tout projet de construction doit ainsi faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.</p> <p>Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux ...). Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p> |

## ZONE UB

|       |   |
|-------|---|
| 4.1.2 | Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.   |
| 4.1.3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...).</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> <li>- Les secteurs <b>UB1, UB2 UB3, UB4 et UBv</b> sont concernés par le risque inondation et par le risque mouvement de terrain. Chaque maître d'ouvrage doit prendre les dispositions nécessaires pour se prémunir du risque en adaptant son projet à la nature de celui-ci. Il doit notamment se référer aux préconisations du porté à connaissance de l'Etat disponible en annexe du PLU ainsi qu'à tout autre étude documentant le risque.</li> </ul> |
| 4.2   | <b>Toitures</b>   |
| 4.2.1 | <i>Formes et type de toiture</i>  |
|       | <p>Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Elles sont cependant tolérées pour les constructions affectées aux places de stationnement lorsque celles-ci sont dissociées de la construction principale.</p> <p>Les pentes de toitures doivent être cohérentes avec les pentes des toitures voisines existantes, elles doivent être comprises entre 40 et 50%.</p> <p>Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont obligatoires et doivent être en harmonie avec la toiture.</p>  |
| 4.2.2 | <i>Matériaux et couleurs</i>  |
|       | <p>Les toitures doivent être en lauze naturelle ou en ardoise calibrée en forme d'écaille et de couleur grise ; exception faite des charpentes existantes qui ne peuvent supporter la surcharge de matériaux, auquel cas, les toitures pourront être refaites avec des plaques métalliques goudronnées en forme d'écaille ou bardeaux bitumineux en forme d'écaille.</p> <p>Les détails de réalisation de toiture (five, faitage, noues, etc...) seront réalisés en zinc naturel ou en métal laqué gris mat.</p>  |

## ZONE UB

|       |  |
|-------|--|
| 4.2.3 | <i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>  |
|       | <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)</p> <p>Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>   |
| 4.3   | <b>Ouvertures/menuiseries</b>  |
| 4.3.1 | <i>Formes</i>  |
|       | <p>Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des percements dans une surface pleine et dans ce cas elles devront présenter des formes de tendances verticales. Les proportions carrées sont interdites.</li> <li>- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.</li> </ul> <p>Les linteaux cintrés sont interdits. Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.</p> <p>Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille, les baies à traverse et meneau sont à conserver dans leurs dimensions originelles.</p> <p>Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.</p> |

## ZONE UB

|       |   |
|-------|---|
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i>  |
|       | <p>Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. Elles peuvent être en bois, aluminium, acier ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement architectural. Leur aspect sera épuré et moderne, les effets de décor sont à éviter. Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives et la couleur blanche sont à proscrire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés : les volets à la catalanes (à lames en type bois peint et pentures ; à brisure, à panneaux, à lames ou panneaux se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur et dans l'épaisseur du mur)</li> <li>- Sont tolérés : les volets roulants avec coffre intégré sans débord sur la façade s'ils sont parfaitement intégrés au parti architectural.</li> </ul>   |
| 4.4   | <b>Façades</b>  |
| 4.4.1 | <i>Volumes et formes</i>  |
|       | La longueur des façades ne doit pas excéder 20.00 mètres.   |
| 4.4.2 | <i>Matériaux</i>  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades en pierres locales apparentes sont autorisées (granit). Il est strictement interdit d'utiliser des matériaux dits d'imitation tels que : la fausse pierre, les faux encadrements, le placage de pierre non maçonné ainsi que la pose de pierre en délit.</li> <li>- Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Enduits de ciment finis en peinture minérale</li> <li>▸ Enduits industrialisés ou traditionnels à la chaux teintés dans la masse finis en taloché fin ou gratté pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels (granulométrie, teintes). Le projeté très fin est admis.</li> </ul> </li> <li>- Le projeté grossier ou écrasé est proscrié</li> <li>- Le bois pourra être employé sous différentes formes (bardage, madriers, rondins, etc...). Il sera privilégié pour la réalisation d'encorbellements et d'avancées de toiture. L'utilisation du bois ne doit pas représenter plus de 60 % des matériaux apparents des façades. Traité et teinté, il devra conserver son aspect naturel. Dans le secteur <b>UB2 sur Via</b> et dans le secteur <b>UB3</b>, cette proportion est ramenée à 20%.</li> </ul> |
| 4.4.3 | <i>Couleur</i>  |
|       | Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs fera référence aux constructions traditionnelles et sera conforme au nuancier disponible en mairie. Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites.  |

## ZONE UB

|       |   |
|-------|---|
| 4.5   | <p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>  |
| 4.5.1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives, 1.80 m.</li> <li>- Les murs de soutènement qui pourraient s'avérer nécessaires pour reprendre la poussée des terres en bordure des voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1.80 m. Ils seront obligatoirement en pierre ou habillés de pierres du pays.</li> <li>- Le long des emprises publiques, les clôtures seront composées d'un mur en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1.30 mètres.</li> <li>- Le long des limites séparatives, les clôtures seront composées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut enduit ou en pierres du pays réalisé sur fondations d'une hauteur de 0.60 mètre surmonté d'un grillage rigide de couleur mat en harmonie avec celle des façades et menuiseries ou d'une lisse bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.80m.</li> <li>- d'un mur plein en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1.30 mètres</li> </ul> </li> <li>- Les murs doivent être enduits sur les deux faces</li> <li>- Les portillons et portails seront de forme simple en bois et/ou métal.</li> <li>- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.</li> <li>- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.</li> <li>- La hauteur des haies végétales ne pourra excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures</li> </ul> |
| 4.6   | <p><b>Enseignes</b></p>   |
|       | <p>Les enseignes doivent respecter les dispositions du Code de l'Environnement et de la Charte signalétique du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.</p>  |

## ZONE UB

|       |   |
|-------|---|
| 4.7   | <b>Eléments techniques</b>  |
| 4.7.1 | <p>Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,</li> <li>- les cheminées et antennes. Les conduits et souches de cheminée en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.</li> <li>- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances.</li> <li>- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)</li> <li>- les coffrets techniques,</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC et en céramique.</p> |
| 4.8   | <b>Cas particuliers</b>   |
| 4.8.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>   |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.   |
| 4.8.2 | <i>Constructions de faible emprise</i>  |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.   |

## ZONE UB

|       |   |
|-------|---|
| 4.8.3 | <i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>  |
|       | Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine, bioclimatique ou mobilisant des matériaux biosourcés parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> . |
| 4.9   | <b>Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</b><br><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.2</i>   |
| 4.9.1 | Le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage par une étoile orange doit être préservé et restauré au besoin conformément aux caractéristiques d'origine.<br><br><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.2</i>   |

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

|     |   |
|-----|---|
| 5.1 | <b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b>  |
|     | <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). Les fosses de plantation devront présenter un volume minimal de 6m<sup>3</sup> et une surface minimale de 4m<sup>2</sup> en surface.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées, peu consommatrices d'eau et non allergènes. Leur implantation devra veiller à ne pas obstruer les vues panoramiques.</p> <p>Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés.</p> |

## ZONE UB

|       |   |
|-------|---|
| 5.2   | <p><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>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.</p> <p>Tout projet sur une parcelle vierge de constructions à la date de la demande devra présenter à minima 30% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 300m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 300m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 600 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 300 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 200m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 200m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 300m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul> |
| 5.3   | <p><b>Protection des cours d'eau et des canaux</b></p> <p>Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de 3.00 mètres par rapport aux lits mineurs des cours d'eau ou canaux afin de maintenir en l'état la végétation qui leur est associée.</p>  |
| 5.4   | <p><b>Eléments identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</b><br/> <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.2</i></p>   |
| 5.4.1 | <p>Les <b>ensembles naturels boisés</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée verte doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions et aménagements y sont interdits.</li> <li>- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.</li> </ul> <p>Les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage et qu'ils préservent la végétation présente.</p>  |

## ZONE UB

|       |   |
|-------|---|
| 5.4.2 | <p>Les <b>affleurements rocheux</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame pointillée de couleur marron doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauf contrainte technique particulière et dûment démontrée, toutes constructions et aménagements y sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.</li> <li>- Les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.</li> <li>- Lorsqu'il est démontré qu'aucun autre emplacement ou qu'aucune autre solution technique n'est envisageable, des démolitions partielles sont tolérées.</li> </ul>   |
| 5.4.3 | <p>Les <b>murets</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un trait pointillé de couleur marron doivent être préservés. Ils peuvent être ponctuellement détruits ou réaménagés pour des raisons techniques. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé.</p>   |
| 5.5   | <p><b>Eléments identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</b><br/> <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.3</i></p>   |
| 5.5.1 | <p><b>Les ensembles naturels contribuant au maintien des continuités écologiques</b> identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions et aménagements y sont interdits.</li> <li>- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.</li> </ul> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,</li> <li>- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,</li> <li>- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune</li> </ul> |

## § 6 // STATIONNEMENT

|     |  |
|-----|--|
|     | <b>Règles générales</b>  |
| 6.1 | <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme</li> </ul> |
| 6.2 | <p>Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.</p>  |

## ZONE UB

|      |   |
|------|---|
| 6.3  | Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».   |
| 6.4  | La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.  |
| 6.5  | La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.   |
| 6.6  | Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,50m minimum par place.  |
| 6.7  | Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.  |
| 6.8  | Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.  |
| 6.9  | La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.<br><br>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.<br><br>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule. |
| 6.10 | Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.<br><br>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.  |

## ZONE UB

|      | Cas particuliers  |
|------|---|
| 6.12 | <i>Travaux de rénovation, extension des constructions existantes à usage d'habitation</i>   |
|      | 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 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le RDC de la construction devra obligatoirement être dédié soit à du stationnement soit à la destination « commerces et activités de services » ou à la sous destination « bureau ». |
| 6.13 | <i>Cas des changements de destination</i>   |
|      | La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de changement de destination. Lorsque le changement de destination s'effectue vers la destination « habitation », le RDC de la construction devra obligatoirement être dédié soit à du stationnement soit à la destination « commerces et activités de services » ou à la sous destination « bureau ».   |

| Normes de stationnement  |  |   |
|--|--|---|
| Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous : |  |   |
| Destination ou sous destination  | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés  | Nombre de places minimal imposé pour les vélos                                  |
| Logement   | 1 place de stationnement par unité de logement et par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement dont une devant être réalisée dans un volume bâti.<br>Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur | 1 par unité de logement réalisée dans le volume bâti                            |
| Hébergement  | 1 place de stationnement pour 3 chambres ou pour 3 unités d'habitation   | 1 place pour 3 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |
| Commerce et activités de service   | 1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Néant   |

## ZONE UB

|  |   |   |
|--|---|---|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations) | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)  | 1 place pour 5 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire                                  | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)<br>Bureau : 1 place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher | 1 place pour 3 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |

## ZONE UB

### Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### § 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

|     |  |
|-----|--|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé.  |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.  |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.  |
| 7.4 | Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.<br><br>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, de ramassage des déchets et de déneigement.  |

#### § 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

|     |  |
|-----|--|
| 8.1 | <b>Eau potable</b><br>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur. |
|-----|--|

## ZONE UB

|       |  |
|-------|--|
| 8.2   | <p><b>Assainissement</b></p> <p>Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>  |
| 8.3   | <p><b>Eaux pluviales</b></p>   |
| 8.3.1 | <p><i>Généralités</i></p>  |
|       | <p>Les eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, doivent être totalement gérées sur l'unité foncière du projet via des dispositifs d'infiltration (noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces derniers doivent permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, l'alimentation des WC... Dans cet objectif, chaque unité foncière prévoir un espace de stockage des eaux pluviales d'une capacité minimale de 1.00m<sup>3</sup>. Les trop plein et surverses peuvent être connectés au réseau pluvial</p> <p>Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration</li> <li>- Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...)</li> <li>- Lorsque la gestion des eaux pluviales a été définie dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'extension, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée)</li> <li>- Lorsque, pour une extension verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'emprise au sol de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs</li> </ul> <p>Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou extension, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.</p> |
| 8.4   | <p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>   |

## ZONE UB

|     |  |
|-----|--|
| 8.5 | <b>Collecte des déchets</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toute opération collective sera dotée de containers semi-enterrés dont le dimensionnement fera l'objet d'une étude avec les services gestionnaires afin de déterminer les caractéristiques des modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille de l'opération.</li><li>- Le modèle de container sera celui défini par le service gestionnaire, et l'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li></ul> |
| 8.6 | <b>Réseaux incendie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li></ul>   |

## ZONE UE

## ZONE UE

**UE1** : Zone d'activités économiques El Castella

**UE2** : secteur Lycée / CNEA

## ZONE UE

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

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

TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION

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

| Zonage     | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées   | Mixité fonctionnelle et sociale |
|------------|--|---|---------------------------------|
| UE1<br>UE2 | HABITATION (logement et hébergement)   | <p><b>Dans les secteurs UE1 et UE2</b> : les logements sont autorisés sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements. Dans le secteur UE1, ils doivent être situés à l'étage et présenter une surface de plancher maximale de 90m<sup>2</sup>.</p> <p><b>En UE2</b> : sont autorisés les hébergements sous réserve qu'ils soient liés à la vocation scolaire et équipementuelle du secteur.</p> |                                 |
| UE1        | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE (artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) | Néant   |                                 |

## ZONE UE

TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION

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

| Zonage     | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées   | Mixité fonctionnelle et sociale |
|------------|--|---|---------------------------------|
| UE1<br>UE2 | EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) | Néant   |                                 |
| UE1<br>UE2 | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne)   | <p><b>Dans les secteurs UE1 et UE2</b> : les sous destinations citées sont autorisées si elles ne présentent pas de gêne quotidienne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...).</p> <p><b>En UE2</b> : seuls les bureaux et centre de congrès et d'exposition sont autorisés</p> |                                 |

## ZONE UE

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

| TABLEAU 2 : INTERDICTIONS |  |
|---------------------------|--|
| Zonage                    | Sont interdits :   |
| <b>UE1</b><br><b>UE2</b>  | Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées dans le TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION ci-avant et/ou dans le TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS.   |
|                           | 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.<br>Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
|                           | Les habitations légères de loisir (HLL)<br>Les terrains de camping et de caravanning<br>Les abris pour animaux<br>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)<br>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles<br>Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.                      |
|                           | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.   |
|                           | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs   |
|                           | L'ouverture et l'exploitation de carrières.  |
|                           | La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels (inondation / éboulement / incendie) est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.  |
|                           |  |

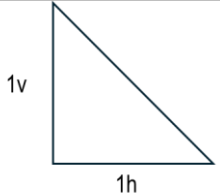
### ZONE UE

**TABEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

| Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone. |   | Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.<br>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 ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> )<br>Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.   |
|--|---|--|
| Zonage   | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction   |
| UE1<br>UE2   | Affouillements et exhaussements de sol                      | <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 1h/1v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m. Cette disposition ne s'applique pas aux remblais nécessaires à l'accès de la construction ou à la réalisation de places de stationnements.</li> <li>- Au-delà de la pente d'équilibre des matériaux, des dispositifs mécaniques peuvent être envisagés sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> <p>Des conditions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> |

**ZONE UE**

**TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

|                    |  |  <p>Illustration pente maximale 1h/1v</p>   |
|--------------------|--|--|
| <p>UE1<br/>UE2</p> | Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)              | <p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul> |
| <p>UE1<br/>UE2</p> | Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU | Elles sont autorisées à condition que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants.   |
| <p>UE1<br/>UE2</p> | Constructions annexes  | Les constructions annexes telles que garage, carports, abris de jardin, patio, véranda, pergola, local technique etc. Elles ne peuvent être construites que dans la mesure où elles sont en cohérence avec les volumes de la construction principale et qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles UA3 et UA4.  |
| <p>UE1<br/>UE2</p> | Antennes-relais de téléphonie mobile   | Leur implantation est interdite dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits ainsi que dans les sites classés. Elles doivent respecter les contraintes de hauteur de la zone.   |

## ZONE UE

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

## § 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |  |
|--|--|
| 3.1  | <b>Règles générales</b>  |
| 3.1.1  | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Sur une profondeur maximale de 1,00m, les petites saillies en façade et les débords de toiture surplombant les prospects peuvent être autorisés dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction.   |
| 3.1.2  | <p>Les constructions doivent s'implanter en harmonie avec leur environnement proche, en tenant compte notamment des caractéristiques du site, de l'exposition solaire et de la topographie.</p> <p>S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique.</p> <p>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.</p> |
| 3.1.3  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.  |

## ZONE UE

|       |   |
|-------|---|
| 3.2   | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.2.1 | <i>Bâtiments existants</i>  |
|       | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique)</li> </ul> |
| 3.2.2 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |
|       | Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.  |
| 3.2.3 | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>  |
|       | Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.  |
| 3.2.4 | <i>Constructions annexes affectées au stationnement des véhicules et dissociées de la construction principale</i>   |
|       | Un recul minimal de 2.00 mètres par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique est admis.  |

|  |  |
|--|--|
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |  |
| 3.3  | <b>Règles générales</b>  |
| 3.3.1  | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Pour les constructions en retrait des limites séparatives et sur une profondeur maximale de 1.00m, les petites saillies en façade et les débords de toiture peuvent être autorisés dans les marges de recul dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. |

### ZONE UE

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |   |
|--|---|
| 3.3.2  | <p><u>Limites séparatives latérales :</u><br/>Les constructions ou partie(s) de construction(s) peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les limites séparatives</li> <li>- ou en retrait des limites séparatives auquel cas elles doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (<b>L&gt;H/2, mini 3.00 mètres</b>)</li> </ul> <p>Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative à condition qu'elles ne génèrent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plus de 50.00m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions annexes affectées aux places de stationnement</li> <li>- plus de 12.00m<sup>2</sup> de surface de plancher pour toutes les autres constructions annexes.</li> </ul> <p><u>Limites séparatives arrières :</u><br/>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrières (fond de parcelle) et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (<b>L&gt;H/2, mini 3.00 mètres</b>)</p> |
| 3.3.2  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.  |
| 3.4  | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.4.1  | <i>Bâtiments existants</i>  |
|  | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul>   |
| 3.4.2  | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |
|  | Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de la limite séparative.  |

## ZONE UE

|       |  |
|-------|--|
|       | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES   |
| 3.4.3 | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i><br>Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural. |

|       |  |
|-------|--|
|       | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE  |
| 3.5   | <b>Règles générales</b>  |
| 3.5.1 | La distance, comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à 8.00 mètres.   |
| 3.6   | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.6.1 | <i>Bâtiments existants</i><br>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul> |
| 3.6.2 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i><br>La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.   |

|  |   |
|--|---|
|  | EMPRISE AU SOL                          |
|  | L'emprise au sol n'est pas règlementée. |

**ZONE UE**

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |  |
|------------------------------------|--|
| 3.7                                | <b>Mode de calcul</b>  |
| 3.7.1                              | La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.   |
|                                    | <p>The diagram shows two cross-sections of buildings on a sloping terrain. On the left, a building with a pitched roof ('Toiture pente') is shown. A vertical double-headed arrow labeled 'Hauteur totale' indicates the height from the ground level at the building's base to the highest point of the roof. On the right, a building with a flat roof ('Toiture terrasse') is shown. A vertical double-headed arrow labeled 'Hauteur totale' indicates the height from the ground level at the building's base to the top edge of the roof (acrotère). Both buildings are shown with a 'Voirie' (road) and 'Alignement' (road alignment) level indicated by a horizontal line and an arrow.</p> |
| 3.7.2                              | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.   |
| 3.7.3                              | En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.   |

## ZONE UE

|       |  |
|-------|--|
| 3.8   | <b>Règles générales</b>  |
| 3.8.1 | <b>Dans les secteurs UE1 et UE2 :</b> Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de 10.50 mètres (maximum R+2 avec combles)   |
| 3.9   | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.9.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|       | La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.   |
| 3.9.2 | <i>Bâtiments existants</i>   |
|       | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul> |
| 3.9.3 | <i>Constructions de faible emprise</i>   |
|       | La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.<br>La hauteur maximale des constructions annexes affectées aux places de stationnement ne peut excéder 4.00m  |

## ZONE UE

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

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>Règles générales</b>  |
| 4.1.1 | <p>L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Tout projet de construction doit ainsi faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.</p> <p>Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux ...). Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p> |
| 4.1.2 | Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.  |
| 4.1.3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...).</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> <li>- Les secteurs <b>UE1 et UE2</b> sont concernés par le risque inondation et par le risque mouvement de terrain. Chaque maître d'ouvrage doit prendre les dispositions nécessaires pour se prémunir du risque en adaptant son projet à la nature de celui-ci. Il doit notamment se référer aux préconisations du porté à connaissance de l'Etat disponible en annexe du PLU ainsi qu'à tout autre étude documentant le risque.</li> </ul>  |

## ZONE UE

|       |   |
|-------|---|
| 4.2   | <b>Toitures</b>   |
| 4.2.1 | <i>Formes et type de toiture</i>  |
|       | <p>Dans le secteur <b>UE1</b> : les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Elles sont autorisées dans le secteur <b>UE2</b>.<br/>Les pentes de toitures doivent être cohérentes avec les pentes des toitures voisines existantes, elles doivent être comprises entre 40 et 50%.</p> <p>Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont obligatoires et doivent être en harmonie avec la toiture.</p>  |
| 4.2.2 | <i>Matériaux et couleurs</i>  |
|       | <p>Les toitures doivent être préférentiellement en lauze naturelle ou en ardoise calibrée en forme d'écaille et de couleur grise. Des matériaux de couleur similaire peuvent également être autorisés (bac acier, toisite, plaques goudronnées...).</p>   |
| 4.2.3 | <i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>   |
|       | <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)<br/>Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p> |

## ZONE UE

|       |   |
|-------|---|
| 4.3   | <b>Ouvertures/menuiseries</b>   |
| 4.3.1 | <i>Formes</i>   |
|       | <p>Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des percements dans une surface pleine et dans ce cas elles devront présenter des formes de tendances verticales. Les proportions carrées sont interdites.</li> <li>- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.</li> </ul> <p>Les linteaux cintrés sont interdits. Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.</p> <p>Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.</p>   |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i>  |
|       | <p>Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. Elles peuvent être en bois, aluminium, acier ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement architectural. Leur aspect sera épuré et moderne, les effets de décor sont à éviter. Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives et la couleur blanche sont à proscrire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés : les volets à la catalanes (à lames en type bois peint et pentures ; à brisure, à panneaux, à lames ou panneaux se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur et dans l'épaisseur du mur)</li> <li>- Sont tolérés : les volets roulants avec coffre intégré sans débord sur la façade s'ils sont parfaitement intégrés au parti architectural.</li> </ul> |
| 4.4   | <b>Façades</b>  |
| 4.4.1 | <i>Volumes et formes</i>  |
|       | <p>La longueur des façades ne doit pas excéder 20.00 mètres excepté en zone <b>UE1</b> ou cette longueur est portée à 30.00m. Dans le secteur <b>UE2</b>, cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>   |

## ZONE UE

|       |   |
|-------|---|
| 4.4.2 | <p><b>Matériaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades en pierres locales apparentes sont autorisées (granit). Il est strictement interdit d'utiliser des matériaux dits d'imitation tels que : la fausse pierre, les faux encadrements, le placage de pierre non maçonné ainsi que la pose de pierre en délit.</li> <li>- Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Enduits de ciment finis en peinture minérale</li> <li>o Enduits industrialisés ou traditionnels à la chaux teintés dans la masse finis en taloché fin ou gratté pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels (granulométrie, teintes). Le projeté très fin est admis.</li> </ul> </li> <li>- Le projeté grossier ou écrasé est proscrit</li> <li>- Le bois pourra être employé sous différentes formes (bardage, madriers, rondins, etc...). Il sera privilégié pour la réalisation d'encorbellements et d'avancées de toiture. L'utilisation du bois ne doit pas représenter plus de 20 % des matériaux apparents des façades. Traité et teinté, il devra conserver son aspect naturel.</li> <li>- Les bardages métalliques sont autorisés à condition qu'ils présentent une couleur qui fera référence aux éléments naturels environnants.</li> </ul> |
| 4.4.3 | <p><b>Couleur</b></p>   |
|       | <p>Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs fera référence aux constructions traditionnelles et sera conforme au nuancier disponible en mairie. Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites.</p>   |
| 4.5   | <p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>  |

## ZONE UE

|       |   |
|-------|---|
| 4.5.1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les murs de soutènement qui pourraient s'avérer nécessaires pour reprendre la poussée des terres en bordure des voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1.80 m. Ils seront obligatoirement en pierre ou habillés de pierres du pays.</li> <li>- Le long des emprises publiques, les clôtures ne peuvent excéder 1.30m. Elles seront composées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut réalisé sur fondations et en pierres du pays maçonnées d'une hauteur de 0.60 mètre surmonté d'un grillage rigide de couleur mat en harmonie avec celle des façades et menuiseries ou d'une lisse bois.</li> <li>- d'un mur plein en pierres du pays maçonnées</li> </ul> </li> <li>- Le long des limites séparatives, les clôtures seront composées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut enduit ou en pierres du pays réalisé sur fondations d'une hauteur de 0.60 mètre surmonté d'un grillage rigide de couleur mat en harmonie avec celle des façades et menuiseries ou d'une lisse bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.80m.</li> <li>- d'un mur plein en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1.30 mètres</li> </ul> </li> <li>- Les murs doivent être enduits sur les deux faces</li> <li>- Les portillons et portails seront de forme simple en bois et/ou métal</li> <li>- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.</li> <li>- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.</li> <li>- Les règles s'appliquant aux clôtures peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour tenir compte de besoins ou de contraintes spécifiques.</li> <li>- La hauteur des haies végétales ne pourra excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures</li> </ul> |
| 4.6   | <b>Enseignes</b>  |
|       | Les enseignes doivent respecter les dispositions du Code de l'Environnement et de la Charte signalétique du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.   |

## ZONE UE

|       |   |
|-------|---|
| 4.7   | <b>Eléments techniques</b>  |
| 4.7.1 | <p>Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,</li> <li>- les cheminées et antennes. Les conduits et souches de cheminée en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> <li>- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances.</li> <li>- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)</li> <li>- les coffrets techniques,</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC et en céramique.</p> |
| 4.8   | <b>Cas particuliers</b>   |
| 4.8.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>   |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.   |
| 4.8.2 | <i>Constructions de faible emprise</i>  |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.   |
| 4.8.3 | <i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>  |

## ZONE UE

Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine, bioclimatique ou mobilisant des matériaux biosourcés 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 BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

|     |  |
|-----|--|
| 5.1 | <p><b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées, peu consommatrices d'eau et non allergènes. Leur implantation devra veiller à ne pas obstruer les vues panoramiques.</p> <p>Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés.</p>  |
| 5.2 | <p><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>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.</p> <p>Tout projet sur une parcelle vierge de constructions à la date de la demande devra présenter à minima 30% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 300m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 300m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul> |

## ZONE UE

|       |   |
|-------|---|
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 600 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 300 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 200m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 200m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 300m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul>   |
| 5.3   | <b>Protection des cours d'eau et des canaux</b>   |
|       | Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de 3.00 mètres par rapport aux lits mineurs des cours d'eau ou canaux afin de maintenir en l'état la végétation qui leur est associée.  |
| 5.4   | <b>Éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</b><br><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.2</i>  |
| 5.4.1 | <b>Les alignements d'arbres et arbres isolés</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par des ronds pleins de couleur verte doivent être préservés :<br>Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements ou interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur de la haie ou à la salubrité des lieux,</li> <li>- les trouées strictement nécessaires au passage d'une éventuelle voirie lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation le prévoient.</li> </ul> |
| 5.4.2 | Les <b>murets</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un trait pointillé de couleur marron doivent être préservés. Ils peuvent être ponctuellement détruits ou réaménagés pour des raisons techniques. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé.  |

## § 6 // STATIONNEMENT

|     |   |
|-----|---|
|     | <b>Règles générales</b>   |
| 6.1 | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme</li> </ul> |
| 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 ».   |

## ZONE UE

|      |   |
|------|---|
| 6.4  | La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.  |
| 6.5  | La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.   |
| 6.6  | Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,50m 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  | <p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p> |
| 6.10 | <p>Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p>   |
| 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.  |

### ZONE UE

| Cas particuliers |   |
|------------------|---|
| 6.12             | <i>Travaux de rénovation, extension des constructions existantes à usage d'habitation</i>   |
|                  | 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 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le RDC de la construction devra obligatoirement être dédié soit à du stationnement soit à la destination « commerces et activités de services » ou à la sous destination « bureau ». |
| 6.13             | <i>Cas des changements de destination</i>   |
|                  | La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de changement de destination. Lorsque le changement de destination s'effectue vers la destination « habitation », le RDC de la construction devra obligatoirement être dédié soit à du stationnement soit à la destination « commerces et activités de services » ou à la sous destination « bureau ».   |

| Normes de stationnement  |   |   |
|--|---|---|
| Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous : |   |   |
| Destination ou sous destination  | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés   | Nombre de places minimal imposé pour les vélos                                  |
| Logement   | 1 place de stationnement par unité de logement et par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement (dont 1 préférentiellement dans le bâti).<br>Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur | 1 par unité de logement réalisée dans le volume bâti                            |
| Hébergement  | 1 place de stationnement pour 3 chambres ou pour 3 unités d'habitation  | 1 place pour 3 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |
| Commerce et activités de service   | 1 place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente<br>Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Néant   |

## ZONE UE

|  |   |   |
|--|---|---|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations) | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)  | 1 place pour 5 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire                                  | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)<br>Bureau : 1 place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher | 1 place pour 3 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |

## Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### § 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

|     |  |
|-----|--|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé.  |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.  |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.  |
| 7.4 | Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.<br><br>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, de ramassage des déchets et de déneigement.  |

## ZONE UE

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

### § 8 // DESSERTER PAR LES RESEAUX

|       |   |
|-------|---|
| 8.1   | <p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>   |
| 8.2   | <p><b>Assainissement</b></p> <p>Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>   |
| 8.3   | <p><b>Eaux pluviales</b></p>  |
| 8.3.1 | <p><i>Généralités</i></p> <p>Les eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, doivent être totalement gérées sur l'unité foncière du projet via des dispositifs d'infiltration (noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces derniers doivent permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, l'alimentation des WC... Dans cet objectif, chaque unité foncière prévoir un espace de stockage des eaux pluviales d'une capacité minimale de 1.00m<sup>3</sup>.</p> <p>Les trop plein et surverses peuvent être connectés au réseau pluvial</p> <p>Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration</li> <li>- Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...)</li> <li>- Lorsque la gestion des eaux pluviales a été définie dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'extension, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée)</li> <li>- Lorsque, pour une extension verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'emprise au sol de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs</li> </ul> <p>Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou extension, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.</p> |

## ZONE UE

|     |  |
|-----|--|
| 8.4 | <p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p> |
| 8.5 | <p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toute opération collective sera dotée de containers semi-enterrés dont le dimensionnement fera l'objet d'une étude avec les services gestionnaires afin de déterminer les caractéristiques des modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille de l'opération.</li><li>- Le modèle de container sera celui défini par le service gestionnaire, et l'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li></ul>  |
| 8.6 | <p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li></ul>  |

## ZONE 1AU

### ZONES A URBANISER

#### ZONE 1AU

**1AU** : zone dédiée à l'urbanisation à court terme située au sud ouest d'Odeillo

**1AU<sub>utn</sub>** : UTN Col del Pam

## ZONE 1AU

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

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

TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION

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

| Zonage | DESTINATIONS / sous destinations autorisées    | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées            | Mixité fonctionnelle et sociale  |
|--------|--|--|--|
| 1AU    | HABITATION (logement et hébergement)           | Les constructions annexes au logement sont soumises à des prescriptions spécifiques. | <p>Dans le secteur <b>1AU</b> : Tout programme créant plus de 5 logements devra présenter à minima 30% de logements locatifs sociaux ou à défaut 30% de logements à destination des habitants permanents (logements de type semi collectif, maisons groupées, logements aidés et logement saisonnier, logements abordables, logements adaptés à des publics spécifiques de type sénior, PMR...). Cette proportion s'applique à la totalité des logements produits.</p> <p>Cette règle s'applique aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU. Toute subdivision de parcelle ultérieure ne remet pas en cause son application.</p> |
| 1AUutn | COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE (restauration) |  |  |

## ZONE 1AU

**TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION**

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

| Zonage        | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|---------------|--|---|---------------------------------|
| 1AU<br>1AUutn | EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) | Néant   |                                 |
| 1AUutn        | AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE (bureau)   |   |                                 |

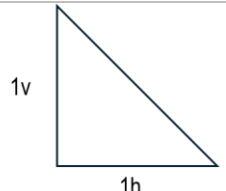
## ZONE 1AU

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

| TABLEAU 2 : INTERDICTIONS |  |
|---------------------------|--|
| Zonage                    | Sont interdits :   |
| 1AU<br>1AUutn             | Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées dans le TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION ci-avant et/ou dans le TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS.   |
|                           | 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.<br>Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
|                           | Les habitations légères de loisir (HLL)<br>Les terrains de camping et de caravanning<br>Les abris pour animaux   |
|                           | 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)<br>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles<br>Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.  |
|                           | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.   |
|                           | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs   |
|                           | L'ouverture et l'exploitation de carrières.  |
|                           | La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels (inondation / éboulement / incendie) est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.  |

## ZONE 1AU

**TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

| Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone. |   | Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.  |
|--|---|---|
| Zone   | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction  |
| 1AU<br>1AUtn   | Affouillements et exhaussements de sol                      | <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 1h/1v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m. Cette disposition ne s'applique pas aux remblais nécessaires à l'accès de la construction ou à la réalisation de places de stationnements.</li> <li>- Au-delà de la pente d'équilibre des matériaux, des dispositifs mécaniques peuvent être envisagés sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> |
|  |   |  <p>Illustration pente maximale 1h/1v</p>  |

## ZONE 1AU

TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

|                       |  |   |
|-----------------------|--|---|
| <p>1AU<br/>1AUutn</p> | <p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p> | <p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul> |
| <p>1AU<br/>1AUutn</p> | <p>Constructions annexes</p>   | <p><b>Dans tous les secteurs</b> : les constructions annexes telles que garage, abris de jardin, patio, véranda, pergola, local technique etc. Elles ne peuvent être construites que dans la mesure où elles sont en cohérence avec les volumes de la construction principale et qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles 1AU3 et 1AU4.</p>  |
| <p>1AU<br/>1AUutn</p> | <p>Antennes-relais de téléphonie mobile</p>                                | <p>Leur implantation est interdite dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits ainsi que dans les sites classés. Elles doivent respecter les contraintes de hauteur de la zone.</p>   |

## ZONE 1AU

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

## § 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |  |
|--|--|
| 3.1  | <b>Règles générales</b>  |
| 3.1.1  | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Sur une profondeur maximale de 1,00m, les petites saillies en façade et les débords de toiture surplombant les prospects peuvent être autorisés dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction.   |
| 3.1.2  | <p><b>Dans le secteur 1AU :</b> Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées avec un recul minimal de 5.00mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUutn :</b> Les constructions ou partie(s) de construction(s) peuvent être implantées à l'alignement. Cette implantation ne doit en aucun cas impacter la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide existante.</p> <p><b>Dans l'ensemble des secteurs :</b> S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique.</p> <p>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.</p> |
| 3.1.3  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.  |

### ZONE 1AU

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |   |
|--|---|
| 3.2  | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.2.1  | <i>Bâtiments existants</i>  |
|  | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique)</li> </ul> |
| 3.2.2  | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |
|  | Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.  |
| 3.2.3  | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>  |
|  | Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.  |

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |  |
|--|--|
| 3.3  | <b>Règles générales</b>  |
| 3.3.1  | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Pour les constructions en retrait des limites séparatives et sur une profondeur maximale de 0.30m, les petites saillies en façade et les débords de toiture peuvent être autorisés dans les marges de recul dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. |
| 3.3.2  | <b>Dans tous les secteurs :</b><br><u>Limites séparatives latérales :</u><br>Les constructions ou partie(s) de construction(s) peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les limites séparatives</li> </ul>   |

## ZONE 1AU

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |   |
|--|---|
|  | <p>– ou en retrait des limites séparatives auquel cas elles doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (<b>L&gt;H/2, mini 3.00 mètres</b>)</p> <p><u>Limites séparatives arrières</u> : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrières (fond de parcelle) et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (<b>L&gt;H/2, mini 3.00 mètres</b>)</p> <p>Dans le <b>secteur 1AU</b>utn, l'implantation des constructions ne doit en aucun cas impacter la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide existante</p> |
| 3.3.3  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.  |
| 3.4  | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.4.1  | <i>Bâtiments existants</i>  |
|  | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul>   |
| 3.4.2  | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |
|  | Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de la limite séparative.  |
| 3.4.3  | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>  |
|  | Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.  |

## ZONE 1AU

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE |  |
|---|--|
| 3.5   | <b>Règles générales</b>  |
| 3.5.1   | La distance, comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à 8.00 mètres.<br><br>Cette règle ne s'applique pas dans le <b>secteur 1AU<sub>utn</sub></b> où les constructions peuvent s'implanter librement dans le secteur.   |
| 3.6   | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.6.1   | <i>Bâtiments existants</i>   |
|   | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul> |
| 3.6.2   | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|   | La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.   |
| 3.6.3   | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>   |
|   | Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.   |
| EMPRISE AU SOL  |  |
|   | L'emprise au sol n'est pas règlementée.  |
|   |  |

## ZONE 1AU

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |  |
|------------------------------------|--|
| 3.7                                | <b>Mode de calcul</b>  |
| 3.7.1                              | La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. |
|                                    |  |
| 3.7.2                              | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.   |
| 3.7.3                              | En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.   |
| 3.8                                | <b>Règles générales</b>  |
| 3.8.1                              | <b>Dans le secteur 1AU :</b> Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de 8.50 mètres (maximum R+1)<br><b>Dans le secteur 1AU<sub>utn</sub>,</b> la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11.50 mètres (hors équipements techniques pour lesquels la hauteur maximale est portée à 13.00m)  |

## ZONE 1AU

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |   |
|------------------------------------|---|
| 3.9                                | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.9.1                              | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |
|                                    | La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.  |
| 3.9.2                              | <i>Bâtiments existants</i>  |
|                                    | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"><li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8.</li><li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li><li>- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.</li><li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li></ul> |
| 3.9.3                              | <i>Constructions de faible emprise</i>  |
|                                    | La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.  |

## ZONE 1AU

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

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>Règles générales</b>  |
| 4.1.1 | <p>L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Tout projet de construction doit ainsi faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.</p> <p>Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux ...). Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p> |
| 4.1.2 | Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.  |
| 4.1.3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...).</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> <li>- Le secteur <b>1AU</b> est concerné par le risque inondation. Chaque maître d'ouvrage doit prendre les dispositions nécessaires pour se prémunir du risque en adaptant son projet à la nature de celui-ci. Il doit notamment se référer aux préconisations du porté à connaissance de l'Etat disponible en annexe du PLU ainsi qu'à tout autre étude documentant le risque.</li> </ul>   |

## ZONE 1AU

|       |  |
|-------|--|
| 4.2   | <b>Toitures</b>  |
| 4.2.1 | <i>Formes et type de toiture</i>   |
|       | <p>Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Elles sont cependant tolérées pour les constructions affectées aux places de stationnement lorsque celles-ci sont dissociées de la construction principale.</p> <p>Les pentes de toitures doivent être cohérentes avec les pentes des toitures voisines existantes, elles doivent être comprises entre 40 et 50%.</p> <p>Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont obligatoires et doivent être en harmonie avec la toiture.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUutn</b>, seules les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.</p> |
| 4.2.2 | <i>Matériaux et couleurs</i>   |
|       | <p>Les toitures doivent être en lauze naturelle ou en ardoise calibrée en forme d'écaille et de couleur grise ; exception faite des charpentes existantes qui ne peuvent supporter la surcharge de matériaux, auquel cas, les toitures pourront être refaites avec des plaques métalliques goudronnées en forme d'écaille ou bardeaux bitumineux en forme d'écaille.</p> <p>Les détails de réalisation de toiture (five, faitage, noues, etc...) seront réalisés en zinc naturel ou en métal laqué gris mat.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUutn</b>, seules les toitures végétalisées sont autorisées.</p>   |
| 4.2.3 | <i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>  |
|       | <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)</p> <p>Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>   |

## ZONE 1AU

|       |  |
|-------|--|
| 4.3   | <b>Ouvertures/menuiseries</b>  |
| 4.3.1 | <i>Formes</i>  |
|       | <p>Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des percements dans une surface pleine et dans ce cas elles devront présenter des formes de tendances verticales. Les proportions carrées sont interdites.</li> <li>- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.</li> </ul> <p>Les linteaux cintrés sont interdits. Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.</p> <p>Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille, les baies à traverse et meneau sont à conserver dans leurs dimensions originelles.</p> <p>Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.</p> |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i>   |
|       | <p>Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. Elles peuvent être en bois, aluminium, acier ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement architectural. Leur aspect sera épuré et moderne, les effets de décor sont à éviter. Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives et la couleur blanche sont à proscrire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés : les volets à la catalanes (à lames en type bois peint et pentures ; à brisure, à panneaux, à lames ou panneaux se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur et dans l'épaisseur du mur) excepté dans le secteur <b>1AUutn</b></li> <li>- Sont tolérés : les volets roulants avec coffre intégré sans débord sur la façade s'ils sont parfaitement intégrés au parti architectural.</li> </ul>  |
| 4.4   | <b>Façades</b>   |
| 4.4.1 | <i>Volumes et formes</i>   |
|       | La longueur des façades ne doit pas excéder 20.00 mètres.  |

## ZONE 1AU

|       |   |
|-------|---|
| 4.4.2 | <p><i>Matériaux</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades en pierres locales apparentes sont autorisées (granit). Il est strictement interdit d'utiliser des matériaux dits d'imitation tels que : la fausse pierre, les faux encadrements, le placage de pierre non maçonné ainsi que la pose de pierre en délit.</li> <li>- Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Enduits de ciment finis en peinture minérale</li> <li>▸ Enduits industrialisés ou traditionnels à la chaux teintés dans la masse finis en taloché fin ou gratté pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels (granulométrie, teintes). Le projeté très fin est admis.</li> </ul> </li> <li>- Le projeté grossier ou écrasé est proscrit</li> <li>- Le bois pourra être employé sous différentes formes (bardage, madriers, rondins, etc...). Il sera privilégié pour la réalisation d'encorbellements et d'avancées de toiture. L'utilisation du bois ne doit pas représenter plus de 20 % des matériaux apparents des façades. Traité et teinté, il devra conserver son aspect naturel.</li> <li>- <b>Dans le secteur 1AUutn</b>, les façades du RDC devront être revêtues de pierres du pays. Aux étages, seul le bois sous forme de bardage est autorisé. Il devra conserver son aspect naturel et faire l'objet d'un traitement adapté pour garantir sa pérennité dans le temps.</li> </ul> |
| 4.4.3 | <p><i>Couleur</i></p>   |
|       | <p>Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs fera référence aux constructions traditionnelles et sera conforme au nuancier disponible en mairie. Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites.</p>   |
| 4.5   | <p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>  |

## ZONE 1AU

|       |  |
|-------|--|
| 4.5.1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives, 1.80 m.</li> <li>- Les murs de soutènement qui pourraient s'avérer nécessaires pour reprendre la poussée des terres en bordure des voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1.80 m. Ils seront obligatoirement en pierre ou habillés de pierres du pays.</li> <li>- Le long des emprises publiques, les clôtures seront composées d'un mur en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1.30 mètres.</li> <li>- Le long des limites séparatives, les clôtures seront composées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut enduit ou en pierres du pays réalisé sur fondations d'une hauteur de 0.60 mètre surmonté d'un grillage rigide de couleur mat en harmonie avec celle des façades et menuiseries ou d'une lisse bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.80m.</li> <li>- d'un mur plein en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1.30 mètres</li> </ul> </li> <li>- Les murs doivent être enduits sur les deux faces</li> <li>- Les portillons et portails seront de forme simple en bois et/ou métal.</li> <li>- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.</li> <li>- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.</li> <li>- La hauteur des haies végétales ne pourra excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures</li> <li>- <b>Dans le secteur 1AUtn, les clôtures sont interdites.</b></li> </ul> |
| 4.6   | <b>Enseignes</b>   |
|       | Les enseignes doivent respecter les dispositions du Code de l'Environnement et de la Charte signalétique du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.  |

## ZONE 1AU

|       |  |
|-------|--|
| 4.7   | <b>Eléments techniques</b>   |
| 4.7.1 | <p>Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,</li> <li>- les cheminées et antennes. Les conduits et souches de cheminée en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.</li> <li>- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances.</li> <li>- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)</li> <li>- les coffrets techniques,</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC et en céramique.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUtn</b>, l'ensemble des éléments techniques devra être intégré à l'architecture du bâtiment et invisible depuis les espaces publics.</p> |
| 4.8   | <b>Cas particuliers</b>  |
| 4.8.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>  |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant excepté dans le <b>secteur 1AUtn</b> .  |
| 4.8.2 | <i>Constructions de faible emprise</i>   |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.  |

## ZONE 1AU

|       |   |
|-------|---|
| 4.8.3 | <i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>  |
|       | Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine, bioclimatique ou mobilisant des matériaux biosourcés parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> . |

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

|     |   |
|-----|---|
| 5.1 | <p><b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). Les fosses de plantation devront présenter un volume minimal de 6m<sup>3</sup> et une surface minimale de 4m<sup>2</sup> en surface.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées, peu consommatrices d'eau et non allergènes. Leur implantation devra veiller à ne pas obstruer les vues panoramiques.</p> <p>Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUtn</b>, les constructions devront veiller à ne pas impacter la fonctionnalité et la pérennité des zones humides.</p> |
| 5.2 | <p><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>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.</p> <p>Tout projet sur une parcelle vierge de constructions à la date de la demande devra présenter à minima 30% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p>   |

## ZONE 1AU

|       |   |
|-------|---|
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 300m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 300m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 600 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 300 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 200m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 200m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 300m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul> |
| 5.3   | <p><b>Eléments identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</b></p> <p><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.2</i></p>   |
| 5.3.1 | <p><b>Les alignements d'arbres et arbres isolés</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par des ronds pleins de couleur verte doivent être préservés :</p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements ou interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur de la haie ou à la salubrité des lieux,</li> <li>- les trouées strictement nécessaires au passage d'une éventuelle voirie lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation le prévoient.</li> </ul>  |
| 5.3.1 | <p>Les <b>murets</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un trait pointillé de couleur marron doivent être préservés. Ils peuvent être ponctuellement détruits ou réaménagés pour des raisons techniques. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé.</p>   |

## § 6 // STATIONNEMENT

|     |  |
|-----|--|
|     | <p><b>Règles générales</b></p>   |
| 6.1 | <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme</li> </ul> |
| 6.2 | <p>Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.</p>  |

### ZONE 1AU

|      |   |
|------|---|
| 6.3  | Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».   |
| 6.4  | La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.  |
| 6.5  | La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.   |
| 6.6  | Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,50m minimum par place.  |
| 6.7  | Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.  |
| 6.8  | Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.  |
| 6.9  | La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.<br><br>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.<br><br>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule. |
| 6.10 | Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.<br><br>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 | <b>Dans le secteur 1AUutn</b> , il n'est pas exigé de places de stationnement   |

## ZONE 1AU

| Normes de stationnement  |  |   |
|--|--|---|
| Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous : |  |   |
| Destination ou sous destination  | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés  | Nombre de places minimal imposé pour les vélos                                  |
| Logement   | 1 place de stationnement par unité de logement et par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement dont une dans le volume bâti<br>Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur | 1 par unité de logement réalisée dans le volume bâti                            |
| Hébergement  | 1 place de stationnement pour 3 chambres ou pour 3 unités d'habitation   | 1 place pour 3 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |
| Commerce et activités de service   | 1 place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente<br>Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher   | Néant   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)   | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)   | 1 place pour 5 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire  | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)<br>Bureau : 1 place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | 1 place pour 3 emplacements de véhicules motorisés réalisée dans le volume bâti |

## Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### § 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

|     |  |
|-----|--|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé.  |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.  |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.  |
| 7.4 | Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.<br><br>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, de ramassage des déchets et de déneigement.  |

### § 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

|     |  |
|-----|--|
| 8.1 | <b>Eau potable</b><br>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur. |
|-----|--|

## ZONE 1AU

|       |  |
|-------|--|
| 8.2   | <p><b>Assainissement</b></p> <p>Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>  |
| 8.3   | <p><b>Eaux pluviales</b></p>   |
| 8.3.1 | <p><i>Généralités</i></p>  |
|       | <p>Les eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, doivent être totalement gérées sur l'unité foncière du projet via des dispositifs d'infiltration (noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces derniers doivent permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, l'alimentation des WC... Dans cet objectif, chaque unité foncière prévoir un espace de stockage des eaux pluviales d'une capacité minimale de 1.00m<sup>3</sup>. Les trop plein et surverses peuvent être connectés au réseau pluvial</p> <p>Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration</li> <li>- Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...)</li> <li>- Lorsque la gestion des eaux pluviales a été définie dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'extension, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée)</li> <li>- Lorsque, pour une extension verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'emprise au sol de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs</li> </ul> <p>Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou extension, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.</p> |
| 8.4   | <p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>   |

## ZONE 1AU

|     |  |
|-----|--|
| 8.5 | <b>Collecte des déchets</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toute opération collective sera dotée de containers semi-enterrés dont le dimensionnement fera l'objet d'une étude avec les services gestionnaires afin de déterminer les caractéristiques des modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille de l'opération.</li><li>- Le modèle de container sera celui défini par le service gestionnaire, et l'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li></ul> |
| 8.6 | <b>Réseaux incendie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li></ul>   |

## **ZONE A**

## **ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

## ZONE A

**A** : espace agricole

**Atvb** : espace agricole identifié en tant que corridor de biodiversité au sein de la trame verte et bleue communale

**Ab** : espace dédié à la gestion du pluvial

**ZONE A**

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

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

| TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION   |  |   |                                 |
|---|--|---|---------------------------------|
| Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous |  |   |                                 |
| Zonage  | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées   | Mixité fonctionnelle et sociale |
| A<br>Atvb   | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE (exploitation agricole, exploitation forestière) | Si elles ne présentent pas de gêne quotidienne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...)<br><br>Si elles sont compatibles avec la sensibilité et l'intérêt écologique des milieux  |                                 |
| A   | HABITATION (logement nécessaire à l'activité agricole)                               | <i>Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction* est l'activité agricole et non l'habitation</i><br><br>Ils devront respecter les conditions suivantes en sus des conditions s'appliquant aux exploitations agricoles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ;</li> <li>- Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ;</li> </ul> L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation. |                                 |

# ZONE A

TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION

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

| Zonage  | DESTINATIONS / sous destinations autorisées   | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées   | Mixité fonctionnelle et sociale |
|---------|---|---|---------------------------------|
| A<br>Ab | EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (équipements sportifs, autres équipements recevant du public) | <p>Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><b>Dans le secteur Ab :</b><br/>                     Seuls les équipements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion du pluvial sont autorisés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils respectent un recul de 3.00mètres par rapport au haut de talus des berges des cours d'eau</li> <li>- qu'ils soient paysager lorsque la topographie et la nature des sols le permettent</li> <li>- que leur conception respecte les corridors écologiques en permettant notamment le passage de la petite faune.</li> </ul> <p>Dans tous les secteurs, les constructions et aménagements liés autorisés doivent être compatibles avec la sensibilité et l'intérêt écologique des milieux.</p> |                                 |

## ZONE A

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

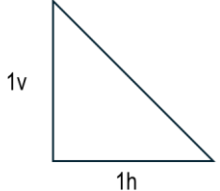
| TABLEAU 2 : INTERDICTIONS |  |
|---------------------------|--|
| Zonage                    | Sont interdits :   |
| A<br>Atvb                 | Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées dans le TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION ci-avant et/ou dans le TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS.   |
|                           | 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.<br>Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
|                           | Les habitations légères de loisir (HLL)<br>Les terrains de camping et de caravaning<br>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)<br>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles<br>Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.   |
|                           | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.   |
|                           | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs   |
|                           | L'ouverture et l'exploitation de carrières.  |
|                           | La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels (inondation / éboulement / incendie) est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.  |
|                           | Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone mais situées dans un rayon de 100.00 mètres autour des ouvrages de la station d'épuration.  |

**ZONE A**

**TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

| Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone. |   | Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.<br>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 ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> )<br>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   |
| A  | Installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels et aux services publics autres que les remontées mécaniques. | Leur localisation dans ces espaces doit correspondre à une nécessité technique impérative.   |
| A  | Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles   | Sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.<br><br>Pour rappel : L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.  |
| A  | Espaces boisés classés  | Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme<br>Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (article L.113-2 du code de l'urbanisme).  |

### ZONE A

|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| <p><b>A</b><br/><b>Atvb</b></p> | <p>Affouillements et exhaussements de sol</p>   | <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 1h/1v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m. Cette disposition ne s'applique pas aux remblais nécessaires à l'accès de la construction ou à la réalisation de places de stationnements.</li> <li>- Au-delà de la pente d'équilibre des matériaux, des dispositifs mécaniques peuvent être envisagés sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> <div style="text-align: center;">  <p>Illustration pente maximale 1h/1v</p> </div> |
| <p><b>A</b></p>                 | <p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p>              | <p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement d'une construction ou d'un équipement autorisé dans la zone,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul>   |
| <p><b>A</b><br/><b>Atvb</b></p> | <p>Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU</p> | <p><b>Dans les secteurs A et Atvb :</b> Les extensions des habitations existantes. Elles sont autorisées dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</li> <li>- qu'elles ne génèrent pas une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup></li> <li>- qu'elles soient réalisées en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.</li> <li>- qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles A 3 et A 4</li> </ul>   |

## ZONE A

|           |                                      |  |
|-----------|--------------------------------------|--|
| A         | Constructions annexes                | Elles sont autorisées dès lors : <ul style="list-style-type: none"><li>- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</li><li>- que leur hauteur est limitée à la hauteur de la construction initiale</li><li>- qu'elles ne génèrent pas une surface de plancher supérieure à 15 m<sup>2</sup></li><li>- qu'elles soient réalisées en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.</li><li>- qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires</li><li>- qu'elles soient implantées à une distance de 15.00m maximum du bâtiment d'habitation</li><li>- qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles A 3 et A 4</li></ul> |
| A<br>Atvb | Antennes-relais de téléphonie mobile | Leur implantation est interdite dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits ainsi que dans les sites classés. Elles doivent respecter les contraintes de hauteur de la zone.   |

**ZONE A**

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

**§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |   |
|--|---|
| 3.1  | <b>Règles générales</b>   |
| 3.1.1  | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Sur une profondeur maximale de 1,00m, les petites saillies en façade et les débords de toiture surplombant les prospectes peuvent être autorisés dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction.   |
| 3.1.2  | <b>Dans les secteurs A et Atvb</b> : Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées avec un recul minimal de 8.00mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.<br>Le long des routes départementales les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25.00 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. |
| 3.1.3  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.   |

## ZONE A

|       |  |
|-------|--|
| 3.2   | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.2.1 | <i>Bâtiments existants</i>   |
|       | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique)</li> </ul> |
| 3.2.2 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|       | <p>Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.</p>  |
| 3.2.3 | <i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>   |
|       | <p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>   |

## ZONE A

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |  |
|--|--|
| 3.3  | <b>Règles générales</b>  |
| 3.3.1  | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Pour les constructions en retrait des limites séparatives et sur une profondeur maximale de 1.00m, les petites saillies en façade et les débords de toiture peuvent être autorisés dans les marges de recul dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction.   |
| 3.3.2  | <p><b>Dans les secteurs A et Atvb:</b></p> <p>Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres (<math>L &gt; H/2</math>, mini 5.00 mètres)</p> <p>Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée, à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur n'excède pas 4.50 mètres et le faitage n'est pas adossé à la limite séparative</li> <li>- Il existe une construction ou un mur édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible en limite séparative, contre le bâti ou le mur pré-existant et jusqu'à la même hauteur.</li> </ul> |
| 3.3.3  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.   |
| 3.4  | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.4.1  | <i>Bâtiments existants</i>   |
|  | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul>  |

### ZONE A

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES                    |  |
|---|--|
| 3.4.2   | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|   | Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de la limite séparative.   |
| 3.4.3   | <i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>   |
|   | Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>  |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE |  |
| 3.5   | <b>Règles générales</b>  |
| 3.5.1   | Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.  |
| 3.6   | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.6.1   | <i>Bâtiments existants</i>   |
|   | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul> |
| 3.6.2   | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|   | La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas réglementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.   |

## ZONE A

|  |   |
|--|---|
|  | EMPRISE AU SOL                          |
|  | L'emprise au sol n'est pas règlementée. |
|  |   |

|       |   |
|-------|---|
|       | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS  |
| 3.7   | <b>Mode de calcul</b>   |
| 3.7.1 | La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. |
|       |   |
| 3.7.2 | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.  |

## ZONE A

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |  |
|------------------------------------|--|
| 3.7.3                              | En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.   |
| 3.8                                | <b>Règles générales</b>  |
| 3.8.1                              | <b>Dans les secteurs A et Atvb :</b> Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de 9,50 mètres (maximum R+1 avec combles)   |
| 3.9                                | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.9.1                              | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i><br>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.   |
| 3.9.2                              | <i>Bâtiments existants</i><br>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul> |
| 3.9.3                              | <i>Constructions de faible emprise</i><br>La hauteur des annexes affectées aux places de stationnement et des constructions de faible emprise (inférieure à 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.  |
| 3.9.4                              | <i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i><br>La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.   |

## ZONE A

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

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>Règles générales</b>   |
| 4.1.1 | <p>L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants , aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Tout projet de construction doit ainsi faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.</p> <p>Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux ...). Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p> |
| 4.1.2 | Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.   |
| 4.1.3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...).</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> <li>- Les secteurs <b>A, Ab</b> et <b>Atvb</b> sont concernés par le risque inondation et par le risque mouvement de terrain. Chaque maître d'ouvrage doit prendre les dispositions nécessaires pour se prémunir du risque en adaptant son projet à la nature de celui-ci. Il doit notamment se référer aux préconisations du porté à connaissance de l'Etat disponible en annexe du PLU ainsi qu'à tout autre étude documentant le risque.</li> </ul>   |
| 4.2   | <b>Toitures</b>   |
| 4.2.1 | <i>Formes et type de toiture</i>  |

## ZONE A

|       |  |
|-------|--|
|       | <p>Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Elles sont cependant tolérées pour les constructions annexes affectées aux places de stationnement.</p> <p>Les pentes de toitures doivent être cohérentes avec les pentes des toitures voisines existantes, elles doivent être comprises entre 40 et 50%.</p> <p>Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont obligatoires et doivent être en harmonie avec la toiture.</p>   |
| 4.2.2 | <p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Les toitures doivent être en lauze naturelle ou en ardoise calibrée en forme d'écaille et de couleur grise ;<br/>             En l'absence de lauzes, les matériaux de couverture utilisés doivent s'y apparenter par la couleur et la texture. Le bac acier de couleur sombre est également autorisé.<br/>             Pour les charpentes existantes qui ne peuvent supporter la surcharge de matériaux, les toitures pourront être refaites avec des plaques métalliques goudronnées en forme d'écaille ou bardeaux bitumineux en forme d'écaille.<br/>             Les détails de réalisation de toiture (five, faitage, noues, etc...) seront réalisés en zinc naturel ou en métal laqué gris mat.</p> |
| 4.2.3 | <p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)<br/>             Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>  |

## ZONE A

|       |  |
|-------|--|
| 4.3   | <b>Ouvertures/menuiseries</b>  |
| 4.3.1 | <i>Formes</i>  |
|       | <p>Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des percements dans une surface pleine et dans ce cas elles devront présenter des formes de tendances verticales. Les proportions carrées sont interdites.</li> <li>- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.</li> </ul> <p>Les linteaux cintrés sont interdits. Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.</p> <p>Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille, les baies à traverse et meneau sont à conserver dans leurs dimensions originelles.</p> <p>Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.</p> |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i>   |
|       | <p>Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes et volets seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. Elles peuvent être en bois, aluminium, acier ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement architectural. Leur aspect sera épuré et moderne, les effets de décor sont à éviter. Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives et la couleur blanche sont à proscrire.</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les volets à la catalanes (à lames en type bois peint et pentures ; à brisure, à panneaux, à lames ou panneaux se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur et dans l'épaisseur du mur)</li> <li>- les volets roulants avec coffre intégré sans débord sur la façade, les persiennes et les volets coulissants s'ils sont parfaitement intégrés au parti architectural</li> </ul>  |
| 4.4   | <b>Façades</b>   |
| 4.4.1 | <i>Volumes et formes</i>   |
|       | <p>La longueur des façades ne doit pas excéder 20.00 mètres excepté lorsque le bâtiment doit répondre à des contraintes techniques ou réglementaires qu'il convient d'exposer et de justifier dans la demande d'autorisation.</p>  |

## ZONE A

|       |  |
|-------|--|
| 4.4.2 | <p><b>Matériaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades en pierres locales apparentes sont autorisées (granit). Il est strictement interdit d'utiliser des matériaux dits d'imitation tels que : la fausse pierre, les faux encadrements, le placage de pierre non maçonné ainsi que la pose de pierre en délit.</li> <li>- Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Enduits de ciment finis en peinture minérale</li> <li>▸ Enduits industrialisés ou traditionnels à la chaux teints dans la masse finis en taloché fin ou gratté pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels (granulométrie, teintes). Le projeté très fin est admis.</li> </ul> </li> <li>- Le projeté grossier ou écrasé est proscrit</li> <li>- Le bois pourra être employé sous différentes formes (bardage, madriers, rondins, etc...). Il sera privilégié pour la réalisation d'encorbellements et d'avancées de toiture. L'utilisation du bois ne doit pas représenter plus de 60 % des matériaux apparents des façades. Traité et teinté, il devra conserver son aspect naturel.</li> </ul> |
| 4.4.3 | <p><b>Couleur</b></p>  |
|       | <p>Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs fera référence aux constructions traditionnelles et sera conforme au nuancier disponible en mairie. Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites.</p>  |
| 4.5   | <p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>   |

## ZONE A

### 4.5.1 Dans tous les secteurs :

- Les clôtures végétales sous forme de haies bocagères doivent être privilégiées

#### Dans le secteur A :

- La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1.00 m.
- Les murs de soutènement qui pourraient s'avérer nécessaires pour reprendre la poussée des terres en bordure des voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1.00 m. Ils seront obligatoirement en pierre ou habillés de pierres du pays.
- Le long des emprises publiques, les clôtures seront composées d'un mur en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1.00 mètres.
- Le long des limites séparatives, les clôtures seront réalisées en harmonie avec les façades des constructions. Elles seront composées :
  - o soit d'un grillage rigide de couleur sombre
  - o soit d'un mur bahut enduit ou en pierres du pays d'une hauteur de 0.50 mètre réalisé sur fondations. Elles pourront au besoin être surmontées d'un grillage rigide de couleur sombre en harmonie avec celle des façades et menuiseries ou de lisses bois d'une hauteur maximale de 0.50 mètre.
  - o soit d'un mur plein en pierres du pays maçonnées
- Les murs doivent être enduits sur les deux faces
- Les portillons et portails seront de forme simple en bois et/ou métal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.
- La hauteur des haies végétales ne pourra excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures

#### Dans le secteur Atvb :

Les clôtures avec des soubassements sont interdites. Elles doivent être perméables à la faune sauvage et ne pas remettre en cause les fonctionnalités de corridor écologique.

## ZONE A

|       |   |
|-------|---|
| 4.6   | <b>Enseignes</b>  |
|       | Les enseignes doivent respecter les dispositions du Code de l'Environnement et de la Charte signalétique du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.   |
| 4.7   | <b>Eléments techniques</b>  |
| 4.7.1 | <p>Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,</li> <li>- les cheminées et antennes. Les conduits et souches de cheminée en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.</li> <li>- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances.</li> <li>- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)</li> <li>- les coffrets techniques,</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC et en céramique.</p> |
| 4.8   | <b>Cas particuliers</b>   |
| 4.8.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>   |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.   |

## ZONE A

|       |   |
|-------|---|
| 4.8.2 | <i>Constructions de faible emprise</i>  |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics.  |
| 4.8.3 | <i>Constructions / installations techniques agricoles</i>   |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels, bâtiments d'élevage...). Les aspects brillants sont interdits. |

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

|     |   |
|-----|---|
| 5.1 | <b>Murets, affleurements rocheux, végétation</b>  |
|     | <p>Les murets en pierres sèches, les affleurements rocheux et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Sauf contrainte technique particulière et dument démontrée, toutes constructions et aménagements y sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé pour les murets et les haies.</p> <p>Les plantations existantes supérieures à deux mètres de hauteur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes après étude circonstanciée jointe au permis de construire.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Leur implantation devra veiller à ne pas obstruer les vues panoramiques.</p> <p>Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés.</p> |

## ZONE A

|       |  |
|-------|--|
| 5.2   | <b>Imperméabilisation des sols</b>   |
|       | 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.  |
| 5.3   | <b>Protection des cours d'eau et des canaux</b>  |
|       | Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de 15.00 mètres par rapport aux lits mineurs des cours d'eau afin de maintenir en l'état la végétation qui leur est associée. Dans le secteur Ab, le recul peut être réduit à 3.00 mètres uniquement pour des aménagements hydrauliques autorisés dans la zone.  |
| 5.4   | <b>Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</b><br><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.2</i>  |
| 5.4.1 | <b>Les affleurements rocheux</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame pointillée en forme d'étoile de couleur marron doivent être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauf contrainte technique particulière et dûment démontrée, toutes constructions et aménagements y sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</li> <li>- Les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.</li> <li>- Lorsqu'il est démontré qu'aucun autre emplacement ou qu'aucune autre solution technique n'est envisageable, des démolitions partielles sont tolérées.</li> </ul> |
| 5.4.2 | <b>Les murets</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un trait pointillé de couleur marron doivent être préservés. Ils peuvent être ponctuellement détruits ou réaménagés pour des raisons techniques. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé.   |
| 5.4.3 | <b>Les alignements d'arbres et arbres isolés</b> identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par des ronds pleins de couleur verte doivent être préservés :<br>Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements ou interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur de la haie ou à la salubrité des lieux,</li> <li>- les trouées strictement nécessaires au passage d'une éventuelle voirie lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation le prévoient.</li> </ul>  |
| 5.5   | <b>Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</b><br><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.3</i>  |

## ZONE A

|       |   |
|-------|---|
| 5.5.1 | <p><b>Les ensembles naturels contribuant au maintien des continuités écologiques</b> identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions et aménagements y sont interdits.</li> <li>- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.</li> </ul> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,</li> <li>- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,</li> <li>- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune</li> </ul> |
| 5.5.2 | <p><b>Les zones humides et la végétation pouvant y être associée</b> identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue claire doivent être préservées.</p> <p>Les projets d'aménagement doivent éviter ces zones humides et maintenir leurs bassins d'alimentation.</p>   |

## § 6 // STATIONNEMENT

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

## Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### § 7 // DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

|     |  |
|-----|--|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé.  |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.  |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.  |
| 7.4 | Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.<br><br>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, de ramassage des déchets et de déneigement.  |

### § 8 // DESSERTES PAR LES RESEAUX

|     |   |
|-----|---|
| 8.1 | <b>Eau potable</b><br>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur ainsi qu'au schéma de distribution d'eau potable. |
|-----|---|

## ZONE A

|       |   |
|-------|---|
|       | <p>En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p>   |
| 8.2   | <p><b>Assainissement</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il se situe à proximité du terrain en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Les constructions ou installation doivent également respecter le zonage d'assainissement.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux d'assainissements collectifs, des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur peuvent également être acceptés.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>  |
| 8.3   | <p><b>Eaux pluviales</b></p>  |
| 8.3.1 | <p><i>Généralités</i></p> <p>Les eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, doivent être totalement gérées sur l'unité foncière du projet via des dispositifs d'infiltration (noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces derniers doivent permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, l'alimentation des WC...Dans cet objectif, chaque unité foncière prévoir un espace de stockage des eaux pluviales d'une capacité minimale de 1.00m3.</p> <p>Les trop plein et surverses peuvent être connectés au réseau pluvial</p> <p>Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration</li> <li>- Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...)</li> <li>- Lorsque la gestion des eaux pluviales a été définie dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'extension, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée)</li> <li>- Lorsque, pour une extension verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'emprise au sol de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs</li> </ul> <p>Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou extension, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.</p> |

## ZONE A

|     |  |
|-----|--|
| 8.4 | <p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p> |
| 8.5 | <p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toute opération collective sera dotée de containers semi-enterrés dont le dimensionnement fera l'objet d'une étude avec les services gestionnaires afin de déterminer les caractéristiques des modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille de l'opération.</li><li>- Le modèle de container sera celui défini par le service gestionnaire, et l'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li></ul>  |
| 8.6 | <p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li></ul>  |

**ZONE N**

**ZONES NATURELLES**

## ZONE N

## ZONE N

**N** : espace naturel à vocation touristique incluant l'interface ville/nature, le camping...

**Ntvb** : espace naturel identifié en tant que réservoir de biodiversité au sein de la trame verte et bleue communale

**Nds** : espace naturel incluant le domaine de ski alpin

**ZONE N**

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

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

| TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION   |  |   |                                 |
|---|--|---|---------------------------------|
| Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous |  |   |                                 |
| Zonage  | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées   | Mixité fonctionnelle et sociale |
| N<br>Nds<br>Ntvb  | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE (exploitation agricole, exploitation forestière) | Si elles ne présentent pas de gêne quotidienne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...)<br><br>Si elles sont compatibles avec la sensibilité et l'intérêt écologique des milieux  |                                 |
| N<br>Nds<br>Ntvb  | HABITATION (logement nécessaire à l'activité agricole)                               | <i>Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction* est l'activité agricole et non l'habitation</i><br><br>Ils devront respecter les conditions suivantes en sus des conditions s'appliquant aux exploitations agricoles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ;</li> <li>- Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ;</li> </ul> L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation. |                                 |

## ZONE N

TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION

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

| Zonage   | DESTINATIONS / sous destinations autorisées  | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées  | Mixité fonctionnelle et sociale |
|----------|--|--|---------------------------------|
| N<br>Nds | EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (équipements sportifs, autres équipements recevant du public, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) | <p>Dans tous les secteurs, les constructions et aménagements liés autorisés dans la zone doivent être compatibles avec la sensibilité et l'intérêt écologique des milieux.</p> <p>Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Dans le secteur <b>Nds</b>, sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics réserve qu'ils soient liés aux besoins de la station de montagne (ski, activités de pleine nature...).</li> </ul> |                                 |

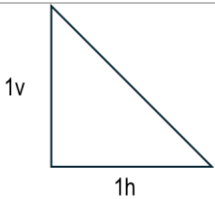
**ZONE N**

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

| TABLEAU 2 : INTERDICTIONS             |  |
|---------------------------------------|--|
| Zonage                                | Sont interdits :   |
| <b>N</b><br><b>Nds</b><br><b>Ntvb</b> | Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées dans le TABLEAU 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION ci-avant et/ou dans le TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS.   |
|                                       | 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.<br>Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
|                                       | Les habitations légères de loisir (HLL) hors des campings déjà existants et régulièrement autorisés.<br>Les terrains de camping et de caravaning hors campings déjà existants et régulièrement autorisés<br>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<br>Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.   |
|                                       | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.   |
|                                       | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs   |
|                                       | L'ouverture et l'exploitation de carrières.  |
|                                       | La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels (inondation / éboulement / incendie) est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.  |

## ZONE N

**TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

| <p>Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.</p> | <p>Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.</p> <p>Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a>)</p> <p>Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.</p> |   |
|---|---|---|
| Zonage  | Usages et affectations des sols, constructions et activités   | Conditions d'implantation / interdiction  |
| <p>N<br/>Nds<br/>Ntvb</p>   | <p>Affouillements et exhaussements de sol</p>   | <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 1h/1v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m. Cette disposition ne s'applique pas aux remblais nécessaires à l'accès de la construction ou à la réalisation de places de stationnements.</li> <li>- Au-delà de la pente d'équilibre des matériaux, des dispositifs mécaniques peuvent être envisagés sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>Illustration pente maximale 1h/1v</p> </div> |

### ZONE N

TABLEAU 3 : CONDITIONS D'IMPLANTATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>N</b><br/><b>Nds</b></p>                 | <p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p>  | <p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement d'une construction ou d'un équipement autorisé dans la zone,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul>  |
| <p><b>N</b><br/><b>Nds</b><br/><b>Ntvb</b></p> | <p>Antennes-relais de téléphonie mobile</p>   | <p>Leur implantation est interdite dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits ainsi que dans les sites classés. Elles doivent respecter les contraintes de hauteur de la zone.</p>  |
| <p><b>N</b></p>                                | <p>Changement de destination</p>  | <p>Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage.</p> <p>Nouvelles destinations admises : logements, hébergements, hôtel, autres hébergements touristiques, établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public. Elle ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes et doit être compatible avec la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Des dispositions spécifiques doivent également être prises pour se prémunir des risques naturels auxquels peuvent être exposées les constructions.</p> <p>Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).</p> |
| <p><b>N</b></p>                                | <p>Réhabilitations/modernisations des infrastructures touristiques et des constructions et installations en lien direct avec ceux-ci (ex sanitaires, locaux de stockage, locaux d'accueil...)</p> | <p>Sous réserve de ne pas majorer de plus de 20% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.</p>   |

**ZONE N**

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

**§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |   |
|--|---|
| 3.1  | <b>Règles générales</b>   |
| 3.1.1  | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Sur une profondeur maximale de 1,00m, les petites saillies en façade et les débords de toiture surplombant les prospectes peuvent être autorisés dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction.                                     |
| 3.1.2  | <b>Dans tous les secteurs :</b> Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées avec un recul minimal de 8.00 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.<br>Le long des routes départementales les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25.00 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. |
| 3.1.3  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.   |

### ZONE N

|       |  |
|-------|--|
| 3.2   | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.2.1 | <i>Bâtiments existants</i>   |
|       | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.1.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Dans ce cas, les travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (Par exemple, dans le cas d'un bâtiment de 10m de hauteur et édifié à 2 m de la voie, une extension serait possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur, sous réserve de ne pas générer de problématique de sécurité publique)</li> </ul> |
| 3.2.2 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|       | <p>Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.</p>  |
| 3.2.3 | <i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>   |
|       | <p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |   |
| 3.3  | <b>Règles générales</b>   |
| 3.3.1  | <p>L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, ou à défaut à tout point de la construction. Pour les constructions en retrait des limites séparatives et sur une profondeur maximale de 1.00m, les petites saillies en façade et les débords de toiture peuvent être autorisés dans les marges de recul dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction.</p> |

### ZONE N

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |   |
|--|---|
| 3.3.2  | <p><b>Dans tous les secteurs :</b><br/>Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres (<math>L &gt; H/2</math>, mini 5.00 mètres)</p> <p>Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée, à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur n'excède pas 4.50 mètres et le faitage n'est pas adossé à la limite séparative</li> <li>- Il existe une construction ou un mur édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible en limite séparative, contre le bâti ou le mur pré-existant et jusqu'à la même hauteur.</li> </ul> |
| 3.3.3  | Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.  |
| 3.4  | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.4.1  | <i>Bâtiments existants</i>  |
|  | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul>   |
| 3.4.2  | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |
|  | Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de la limite séparative.  |
| 3.4.3  | <i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>  |
|  | <p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau</li> <li>- Des canaux</li> </ul>  |

## ZONE N

|  |  |
|--|--|
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p> |

|   |   |
|---|---|
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE |   |
| 3.5   | <b>Règles générales</b>   |
| 3.5.1   | Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.   |
| 3.6   | <b>Cas particuliers</b>   |
| 3.6.1   | <i>Bâtiments existants</i>  |
|   | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.3.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie / extension possible à 2 m de la voie si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul> |
| 3.6.2   | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  |
|   | La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.  |

|                |   |
|----------------|---|
| EMPRISE AU SOL |   |
|                | L'emprise au sol n'est pas règlementée. |
|                |   |

## ZONE N

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |  |
|------------------------------------|--|
| 3.7                                | <b>Mode de calcul</b>  |
| 3.7.1                              | La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. |
|                                    |  |
| 3.7.2                              | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.   |
| 3.7.3                              | En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.   |
| 3.8                                | <b>Règles générales</b>  |
| 3.8.1                              | <b>Dans tous les secteurs :</b> Au faîtage, la hauteur maximale des bâtiments est de 9,50 mètres (maximum R+1 avec combles)  |

## ZONE N

|       |  |
|-------|--|
| 3.9   | <b>Cas particuliers</b>  |
| 3.9.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>   |
|       | La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.   |
| 3.9.2 | <i>Bâtiments existants</i>   |
|       | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales du paragraphe 3.8.</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment</li> <li>- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.</li> <li>- sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (ex : construction à 2 m de la voie et de hauteur 10m / extension possible à 2 m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité)</li> </ul> |
| 3.9.3 | <i>Constructions de faible emprise</i>   |
|       | La hauteur des annexes affectées aux places de stationnement et des constructions de faible emprise (inférieure à 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.  |
| 3.9.4 | <i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i>  |
|       | La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.  |

## ZONE N

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

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>Règles générales</b>  |
| 4.1.1 | <p>L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Tout projet de construction doit ainsi faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.</p> <p>Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux ...). Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p> |
| 4.1.2 | Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.  |
| 4.1.3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie..).</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> <li>- Les secteurs <b>N</b>, <b>Nds</b> et <b>Ntvb</b> sont concernés par le risque inondation et par le risque mouvement de terrain. Chaque maître d'ouvrage doit prendre les dispositions nécessaires pour se prémunir du risque en adaptant son projet à la nature de celui-ci. Il doit notamment se référer aux préconisations du porté à connaissance de l'Etat disponible en annexe du PLU ainsi qu'à tout autre étude documentant le risque.</li> </ul>   |

**ZONE N**

|       |  |
|-------|--|
| 4.2   | <b>Toitures</b>  |
| 4.2.1 | <p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Elles sont cependant tolérées pour les constructions annexes affectées aux places de stationnement.<br/>                 Les pentes de toitures doivent être cohérentes avec les pentes des toitures voisines existantes, elles doivent être comprises entre 40 et 50%.</p> <p>Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont obligatoires et doivent être en harmonie avec la toiture.</p>   |
| 4.2.2 | <p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Les toitures doivent être en lauze naturelle ou en ardoise calibrée en forme d'écaille et de couleur grise ;<br/>                 En l'absence de lauzes, les matériaux de couverture utilisés doivent s'y apparenter par la couleur et la texture. Le bac acier de couleur sombre est également autorisé.<br/>                 Pour les charpentes existantes qui ne peuvent supporter la surcharge de matériaux, les toitures pourront être refaites avec des plaques métalliques goudronnées en forme d'écaille ou bardeaux bitumineux en forme d'écaille.<br/>                 Les détails de réalisation de toiture (five, faîtage, noues, etc...) seront réalisés en zinc naturel ou en métal laqué gris mat.</p> |
| 4.2.3 | <p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)<br/>                 Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>  |

**ZONE N**

|       |  |
|-------|--|
| 4.3   | <b>Ouvertures/menuiseries</b>  |
| 4.3.1 | <i>Formes</i>  |
|       | <p>Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des percements dans une surface pleine et dans ce cas elles devront présenter des formes de tendances verticales. Les proportions carrées sont interdites.</li> <li>- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.</li> </ul> <p>Les linteaux cintrés sont interdits. Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.<br/>                 Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille, les baies à traverse et meneau sont à conserver dans leurs dimensions originelles.</p> <p>Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.</p> |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i>   |
|       | <p>Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. Elles peuvent être en bois, aluminium, acier ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement architectural. Leur aspect sera épuré et moderne, les effets de décor sont à éviter. Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie. Les couleurs vives et la couleur blanche sont à proscrire.</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les volets à la catalanes (à lames en type bois peint et peintures ; à brisure, à panneaux, à lames ou panneaux se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur et dans l'épaisseur du mur)</li> <li>- les volets roulants avec coffre intégré sans débord sur la façade, les persiennes et les volets coulissants s'ils sont parfaitement intégrés au parti architectural</li> </ul>  |
| 4.4   | <b>Façades</b>   |
| 4.4.1 | <i>Volumes et formes</i>   |
|       | <p>La longueur des façades ne doit pas excéder 20.00 mètres excepté lorsque le bâtiment doit répondre à des contraintes techniques ou réglementaires qu'il convient d'exposer et de justifier dans la demande d'autorisation.</p>  |

## ZONE N

|       |   |
|-------|---|
| 4.4.2 | <p><b>Matériaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades en pierres locales apparentes sont autorisées (granit). Il est strictement interdit d'utiliser des matériaux dits d'imitation tels que : la fausse pierre, les faux encadrements, le placage de pierre non maçonné ainsi que la pose de pierre en délit.</li> <li>- Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Enduits de ciment finis en peinture minérale</li> <li>▸ Enduits industrialisés ou traditionnels à la chaux teintés dans la masse finis en taloché fin ou gratté pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels (granulométrie, teintes). Le projeté très fin est admis.</li> </ul> </li> <li>- Le projeté grossier ou écrasé est proscrit</li> <li>- Le bois pourra être employé sous différentes formes (bardage, madriers, rondins, etc...). Il sera privilégié pour la réalisation d'encorbellements et d'avancées de toiture. L'utilisation du bois ne doit pas représenter plus de 60 % des matériaux apparents des façades. Traité et teinté, il devra conserver son aspect naturel.</li> </ul> |
| 4.4.3 | <p><b>Couleur</b></p>   |
|       | <p>Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs fera référence aux constructions traditionnelles et sera conforme au nuancier disponible en mairie. Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites.</p>   |
| 4.5   | <p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>  |

## ZONE N

|       |   |
|-------|---|
| 4.5.1 | <p><b>Dans tous les secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures végétales sous forme de haies bocagères doivent être privilégiées.</li> <li>- Les clôtures et les câbles aériens doivent être équipés de visualisateurs de couleur pour limiter les collisions avec les oiseaux.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1.00 m.</li> <li>- Les murs de soutènement qui pourraient s'avérer nécessaires pour reprendre la poussée des terres en bordure des voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1.00 m. Ils seront obligatoirement en pierre ou habillés de pierres du pays.</li> <li>- Le long des emprises publiques, les clôtures seront composées d'un mur en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1.00 mètres.</li> <li>- Le long des limites séparatives, les clôtures seront réalisées en harmonie avec les façades des constructions. Elles seront composées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit d'un grillage rigide de couleur sombre</li> <li>o soit d'un mur bahut enduit ou en pierres du pays d'une hauteur de 0.50 mètre réalisé sur fondations. Elles pourront au besoin être surmontées d'un grillage rigide de couleur sombre en harmonie avec celle des façades et menuiseries ou de lisses bois d'une hauteur maximale de 0.50 mètre.</li> <li>o soit d'un mur plein en pierres du pays maçonnées</li> </ul> </li> <li>- Les murs doivent être enduits sur les deux faces</li> <li>- Les portillons et portails seront de forme simple en bois et/ou métal.</li> <li>- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.</li> <li>- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.</li> <li>- La hauteur des haies végétales ne pourra excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures</li> </ul> <p><b>Dans le secteur Nds et Ntvb :</b></p> <p>Les clôtures avec des soubassements sont interdites. Elles doivent être perméables à la faune sauvage et ne pas remettre en cause les fonctionnalités de corridor écologique.</p> |
| 4.6   | <p><b>Enseignes</b></p>   |
|       | <p>Les enseignes doivent respecter les dispositions du Code de l'Environnement et de la Charte signalétique du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.</p>  |

## ZONE N

|       |   |
|-------|---|
| 4.7   | <b>Eléments techniques</b>  |
| 4.7.1 | <p>Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,</li> <li>- les cheminées et antennes. Les conduits et souches de cheminée en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.</li> <li>- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances.</li> <li>- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)</li> <li>- les coffrets techniques,</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC et en céramique.</p> |
| 4.8   | <b>Cas particuliers</b>   |
| 4.8.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>   |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.   |
| 4.8.2 | <i>Constructions de faible emprise</i>  |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics.  |
| 4.8.3 | <i>Constructions / installations techniques agricoles</i>   |
|       | Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels, bâtiments d'élevage...). Les aspects brillants sont interdits.   |

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

|     |   |
|-----|---|
| 5.1 | <p><b>Murets, affleurements rocheux, végétation</b></p> <p>Les murets en pierres sèches, les affleurements rocheux et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Sauf contrainte technique particulière et dument démontrée, toutes constructions et aménagements y sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé pour les murets et les haies.</p> <p>Les plantations existantes supérieures à deux mètres de hauteur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes après étude circonstanciée jointe au permis de construire.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Leur implantation devra veiller à ne pas obstruer les vues panoramiques.</p> <p>Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés.</p> |
| 5.2 | <p><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>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.</p>  |
| 5.3 | <p><b>Protection des cours d'eau et des canaux</b></p> <p>Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de 15.00 mètres par rapport aux lits mineurs des cours d'eau afin de maintenir en l'état la végétation qui leur est associée.</p>   |

## ZONE N

|       |   |
|-------|---|
| 5.4   | <p><b>Éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</b><br/> <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué en annexe du présent règlement – Pièce IV.C.3</i></p>  |
| 5.4.1 | <p><b>Les ensembles naturels contribuant au maintien des continuités écologiques</b> identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Toutes constructions et aménagements y sont interdits.</li> <li>– La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.</li> </ul> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,</li> <li>– qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,</li> <li>– qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune</li> </ul> |
| 5.4.2 | <p><b>Les zones humides et la végétation pouvant y être associée</b> identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue claire doivent être préservées.</p> <p>Les projets d'aménagement doivent éviter ces zones humides et maintenir leurs bassins d'alimentation.</p>   |

## § 6 // STATIONNEMENT

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

## Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### § 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

|     |   |
|-----|---|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès public ou privé.   |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.   |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.   |
| 7.4 | <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> |
| 7.5 | 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, de ramassage des déchets et de déneigement.   |

### § 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

|     |  |
|-----|--|
| 8.1 | <p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur ainsi qu'au schéma de distribution d'eau potable.</p> |
|-----|--|

### ZONE N

|       |   |
|-------|---|
|       | 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   | <p><b>Assainissement</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il se situe à proximité du terrain en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Les constructions ou installation doivent également respecter le zonage d'assainissement.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux d'assainissements collectifs, des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur peuvent également être acceptés.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>  |
| 8.3   | <p><b>Eaux pluviales</b></p>  |
| 8.3.1 | <p><i>Généralités</i></p> <p>Les eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, doivent être totalement gérées sur l'unité foncière du projet via des dispositifs d'infiltration (noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces derniers doivent permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, l'alimentation des WC...Dans cet objectif, chaque unité foncière prévoir un espace de stockage des eaux pluviales d'une capacité minimale de 1.00m3.</p> <p>Les trop plein et surverses peuvent être connectés au réseau pluvial</p> <p>Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration</li> <li>- Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...)</li> <li>- Lorsque la gestion des eaux pluviales a été définie dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'extension, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée)</li> <li>- Lorsque, pour une extension verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'emprise au sol de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs</li> </ul> <p>Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou extension, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.</p> |

## ZONE N

|     |   |
|-----|---|
| 8.4 | <b>Electricité et communications électroniques</b><br>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.<br>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants. |
| 8.5 | <b>Collecte des déchets</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toute opération collective sera dotée de containers semi-enterrés dont le dimensionnement fera l'objet d'une étude avec les services gestionnaires afin de déterminer les caractéristiques des modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille de l'opération.</li><li>- Le modèle de container sera celui défini par le service gestionnaire, et l'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li></ul>  |
| 8.6 | <b>Réseaux incendie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li></ul>  |

# FONT-ROMEU

## CHANGEZ D'ALTITUDE !

## COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr

