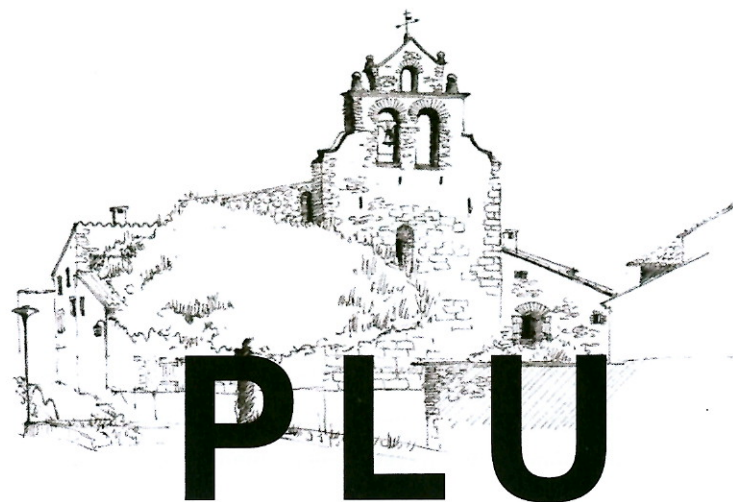


COMMUNE
DE
SAINTE-COLOMBE-
DE-LA-
COMMANDERIE



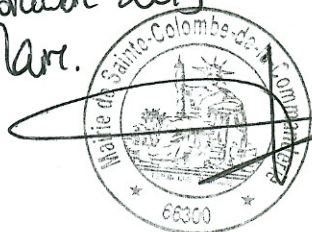
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT

PREFECTURE
PYRÉNÉES - ORIENTALES

10 DEC. 2019

COURRIER

*Vu pour être annexé
à la délibération n° 2019-34
du 12 novembre 2019
le Maire.*



PLU approuvé le 05 octobre 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 12 novembre 2019

Alphonse Puig

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	2
Dispositions applicables à la zone UA.....	23
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	24
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
Chapitre III. Equipements et réseaux	33
Dispositions applicables à la zone UB	35
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	36
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Chapitre III. Equipements et réseaux	44
Dispositions applicables à la zone UC	46
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	47
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
Chapitre III. Equipements et réseaux	56
Dispositions applicables à la zone 1AU	59
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	60
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
Chapitre III. Equipements et réseaux	71
Dispositions applicables à la zone A	73
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	74
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	76
Chapitre III. Equipements et réseaux	82
Dispositions applicables à la zone N	84
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	85
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	87
Chapitre III. Equipements et réseaux	92
LEXIQUE	94
ANNEXE.....	100

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal tel que délimité sur le plan de zonage.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles et/ou à tout aménagement de constructions existantes, même en l'absence d'autorisation au titre du Code de l'Urbanisme.

Ce règlement s'applique également :

- aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celle du POS.

Nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou les autres législations concernant notamment les articles « d'ordre public » des règles générales d'urbanisme issus du Code de l'Urbanisme permettant à l'autorité compétente d'émettre des prescriptions ou de refuser un projet : articles L111-1, L111-6 à 21 et L111-23 à 25 du code de l'Urbanisme.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique...

AUTRES LEGISLATIONS

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent aux autorisations du droit du sol, s'ajoutent des prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques notamment en matière de :

- Code Civil ;
- Code de l'Environnement ;
- Code Forestier,
- Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
- Hygiène et santé publique, notamment celle du code de la Santé Publique et du règlement sanitaire et départemental ;
- Sécurité contre l'incendie ;
- Protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
- Accessibilité des locaux vis-à-vis des personnes à mobilité réduite ;
- Servitudes d'Utilité publique affectant l'occupation du sol.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). La délimitation des zones est reportée sur le plan de zonage.

PRINCIPES GENERAUX D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATIONS MINEURES

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation 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.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées dans le règlement, ou bien proposer des solutions alternatives justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Les projets situés dans le périmètre de la servitude AC1 seront soumis à l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'aspect architectural n'est pas réglementé.

Les dispositions (hormis celles du chapitre 1) du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L152-3 et L152-4 du Code de l'Urbanisme.

Seuls 3 cas de dérogations à la règle sont possibles :

- pour la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, art. 51) ;
- pour la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, art. 9 III) ;
- pour les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

► Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction, ou d'une installation, est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel ou excavé. Toutefois, ne sont pas prises en compte les hauteurs d'éléments techniques surmontant une toiture (tels que cheminées, gaines de ventilation, installations thermiques...) sous réserve qu'ils soient autorisés dans la zone et qu'ils fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Il conviendra de fournir au permis de construire un schéma altimétrique du terrain naturel ainsi que plusieurs coupes transversales sur lesquelles figureront la ligne de terrain naturel (TN) et les niveaux de terrassement (TT).

Les hauteurs maximales s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions et surélévations de constructions existantes, mais également aux installations.

► Nuancier de couleur

La commune de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie a tenu à établir une gamme chromatique applicable aux bâtis.

Il s'agit de définir une palette de couleur qui reprend l'essentiel des teintes permettant à chacun de trouver son expression personnelle qui soit compatible avec une homogénéité d'ensemble à l'échelle communale.

Cette palette laisse une grande liberté dans l'agencement des couleurs entre les façades et les éléments extérieurs (menuiseries et autres).

ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE

La commune de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie est située aux portes des Aspres.

Du centre à l'extérieur du territoire communal, se succèdent des paysages distincts du plus urbain: le centre ancien, au plus naturel: le Causse.

Entre ces paysages, on peut voir des vignobles, des pinèdes et de l'habitat plus aéré.

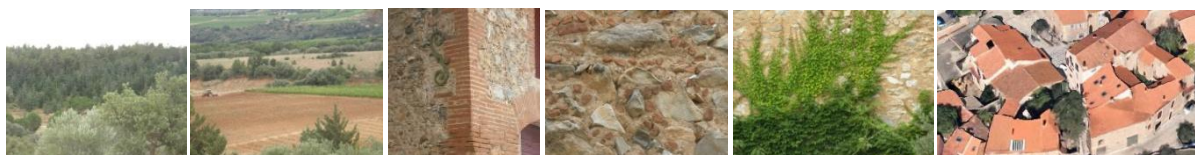
La composition urbaine:

Le centre ancien est en forme de cellera. Il est marqué par une densité assez élevée des constructions, par un aspect homogène du fait de l'emploi de la pierre calcaire de Sainte-colombe.

Sa silhouette renvoie un signal fort mettant en avant le clocher-mur de l'église.

L'urbanisation s'est ensuite développée en dehors des limites du centre ancien, sur de grandes parcelles. La grande majorité des constructions est aujourd'hui noyée dans la végétation.

Analyse des couleurs



La pierre de Sainte-Colombe qui prend différentes teintes allant de l'ocre au gris est le matériau identifiant. La terre argileuse de couleur rouge est également un élément marquant du territoire.

D'autres éléments sont caractéristiques: toitures en tuiles rouges, chaînes d'angle de murs en cayrous, volets bois, inclusion d'éléments de terre cuite dans les murs, corniches ou génoises en terre cuite.

CARACTERE DU BATI EXISTANT

Dans le centre ancien, les volumes bâtis se composent de murs en pierre, en maçonnerie talochée et parfois végétalisés.

Les maçonneries sont en moellons tout-venants locaux montés à la chaux ou à la terre. Les finitions des parements sont faites par rejointement sommaire ou enduits au mortier de chaux ocre beige à rosé.

Les extensions du centre ancien sont de type pavillonnaire, de style néo-régional à contemporain.

Les extensions le long de l'avenue de l'Aspre et au Veïnat de l'Espinassere sont de type pavillonnaires, de style néo-régional à contemporain, avec des constructions sur de grandes parcelles, en retrait des voies publiques et dissimulées par des haies, des plantations d'agrément. Ces extensions ont bénéficié d'aménagements paysagers qui les intègrent parfaitement à leur environnement.

PRESCRIPTIONS

La mise en cohérence de la couleur peut se définir par quelques principes simples:

- Uniformité de traitement sur un même volume. Une seule couleur d'enduit et une seule couleur de menuiseries ;
- Le noir, les couleurs proches du noir, le blanc et ses dérivés sont interdits dans le centre ancien;
- Les façades en pierre locale doivent être maintenues et entretenues
- Hors centre ancien, l'utilisation de couleurs neutres pourra être admise;
- Homogénéité de traitement des volumes sur une même propriété;
- Toutes les menuiseries doivent avoir les mêmes teintes. Les ouvrants pourront avoir une teinte plus claire que les volets et portes. Leur couleur devra s'harmoniser avec celle des volets et portes ;
- L'enduit de finition est fin ou taloché;
- Les couvertures sont en tuiles de terre cuite rouge pour les toits à pente, les toits-terrasses doivent être végétalisés, recouverts de terre cuite rouge ou de graviers de pierre locale. L'étanchéité (goudron) ne doit pas être visible;
- Les teintes sont choisies dans le nuancier de couleur.
- Les ferronneries (garde-corps, serrurerie, grilles,...) seront de préférence traitées de façon acier corten ou teintes dans des couleurs sombres
- Si des encadrements existent, ils pourront être réalisés en pierre, en cayrou (brique en terre cuite) ou bien enduits et finit aux teintes plus claires ou plus foncées que la façade, en harmonie avec la couleur de celle-ci.

Les pétitionnaires sont invités à se référer au nuancier RAL original pour obtenir la reproduction exacte des couleurs, l'impression des couleurs dans le présent nuancier est en effet susceptible d'être altérée. De plus, les couleurs RAL ne correspondent jamais à 100% à la réalité des couleurs réelles d'une façade suivant son exposition, le relief du support...

CENTRE ANCIEN



RAL 0404040



RAL 056040



RAL 0606050



RAL 0406030



RAL 0006500



RAL 057030



RAL 0758040



RAL 0608040



RAL 0708030

FACADES

(L'ensemble de ces teintes a été référencé selon le nuancier RAL Design)

HORS CENTRE ANCIEN

Outre les couleurs proposées pour les façades du centre ancien, les teintes ci-dessous seront admises :



FACADES

(L'ensemble de ces teintes a été référencé selon le nuancier RAL Design)

TOUS QUARTIERS



RAL 6005



RAL 5007



RAL 3003



RAL 6013



RAL 1306030



RAL 2805030



RAL 7022



RAL 050 20 16



RAL 050 40 20

MENUISERIES

(L'ensemble de ces teintes a été référencé selon le nuancier RAL Design et le RAL Classique)

PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE AU TITRE DES ARTICLES L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

À ce titre, et au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), les secteurs ou éléments identifiés et localisés, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions particulières définies et listées ci-après.

Des observations in-situ et des échanges avec la Mairie, les habitants et le service UDAP¹ de la DRAC, ont permis de renforcer le travail d'identification et localisation du patrimoine déjà mis en lumière par le « Diagnostic paysager et du patrimoine bâti identitaire ». Ces éléments bâtis ou de nature (constructions ou arbres isolées, périmètre bâti ou alignement d'arbres) peuvent être localisés tant à proximité du village ou bien isolés dans le territoire communal. Pour les éléments bâtis, **leur valeur est jugée soit par sa singularité architecturale représentant une certaine époque, soit par sa charge historique ou apport culturel. Quant aux éléments de nature, leur valeur sera donnée par leur envergure et leur âge, ainsi que par leur intérêt paysager.**

Tous les travaux entrepris sur une construction, un ensemble de constructions ou encore un espace public faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19, identifiés au sein du document graphique, doivent être réfléchis de façon à préserver ou mettre en valeur les composantes de leur intérêt historique, culturel ou architectural. Ainsi les projets situés à proximité immédiate de bâtiments, îlots ou espaces publics protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. Les travaux ayant pour objet de détruire en tout ou partie une construction ou un élément identifié dans la liste ci-dessus doivent être précédés d'une demande de permis de démolir.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la commune s'appliquent les dispositions législatives et réglementaires du Code du patrimoine² et l'article R-111-4 du Code de l'urbanisme³.

1 Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

2 Source : www.legifrance.gouv.fr

3 Art. R-11-4 du CU : « 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. » (www.legifrance.gouv.fr)

Catégorie	N°	Élément	Prescriptions spécifiques de préservation
Patrimoine religieux et défensif	1	Eglise Sainte Colombe	Edifice majeur préroman à protéger. L'église est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et intègre la liste des éléments archéologiques de la commune. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis pour toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour de l'église (cf. loi du 25 février 1943).
	2	Tissu cellera	Au sein de ce quartier remarquable qu'est le centre ancien, les prescriptions architecturales et urbaines sont renforcées.
	3	Four	Élément remarquable faisant partie intégrante de la façade d'une habitation à l'intérieur de la cellera. Il est à conserver.
Patrimoine rural, agricole ou industriel	4a-c	Cortals	Éléments d'intérêt culturel à requalifier, permettant éventuellement d'accueillir la même fonction. Tous travaux de requalification doivent être entrepris dans le respect de la forme et des matériaux originels de cet élément.
Petit patrimoine Éléments d'intérêt historique ou culturel	5	Puits	Élément d'intérêt culturel et patrimonial à protéger.
Patrimoine naturel d'intérêt paysager	6a-c	3 Chênes lièges isolés en milieu rural	L'identification de ces arbres, isolés ou en alignement, au titre de l'article L.151-23 vise à affirmer leur présence et les protéger. Ces arbres ne peuvent pas être abattus sauf en cas de maladie et de danger de sécurité des personnes ou sur d'autres arbres d'intérêt patrimonial.
	7a-b	1 Chêne rouvre et 1 olivier en milieu urbain	
	8	Alignement de cyprès	

Fiche 1 - Eglise Sainte Colombe et son parvis / Valeur historique, architecturale et culturelle

Descriptif :

Eglise romane fortifiée datée du XIIe. Elle est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1972, (servitude de protection de 500 m de rayon autour du bâtiment (AC1).

L'édifice a subi des modifications successives, trois époques se distinguent clairement sur la façade ouest : l'époque romane, XIIe siècle, en soubassement (traces du pignon primitif et de la couverture en lauze), l'époque fortification de l'église au XIVe siècle (surélévation du pignon par un parapet percé de meurtrières...) et la seconde surélévation à une époque inconnue pour la création du clocher-mur.

D'après une étude préalable à la restauration de l'église en 2011 (disponible en Mairie)*, l'état général de l'église est correcte, les derniers travaux de restauration ont eu lieu en 1990, néanmoins des fissures et traces d'humidité apparaissent à l'intérieur du bâtiment. Des nouveaux travaux de restauration seraient donc nécessaire (cf. Prescriptions ci-dessous et plus des précisions sur l'Etudes pour la restauration de SARL Architecture).

L'église symbolise le patrimoine identitaire central du village, mais elle est aussi le « témoin parlant et remarquable du phénomène des églises fortifiées du Roussillon. » *

*Source : « Etude préalable à la restauration de l'église de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie », SARL architecte, mai 2011.

Matériaux *:

Construction appareillée en pierre de taille (calcaire dur et grès). Les murs sont laissés apparents (bien que des traces tant à l'intérieur qu'à l'extérieur laissent imaginer qu'ils étaient enduits ou décorés).

Les murs défensifs surmontés en 1300 sont appareillés en moellons, appareillage moins propre que celui en pierre.

Clocher-mur réalisé en moellons et briques.

Le toit était couvert de lauze primitivement, on aperçoit des rangs matérialisant l'égout. Actuellement la nef est couverte par du fibrociment et le chevet en zinc.

*Source : « Etude préalable à la restauration de l'église de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie ».

Localisation :

Situé dans la cellera, parcelles n° 15 et 17 (sacristie, cf. Plan page suivante).



Source images : AURCA, cadastre.fr, géoportail.gouv.fr

Prescriptions :

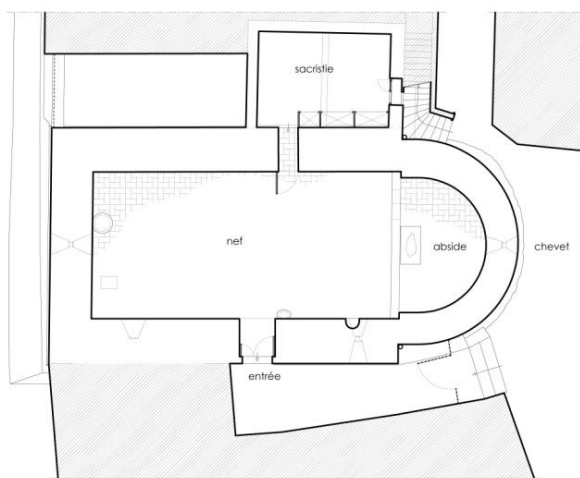
Il est interdit de détruire ou endommager le bâtiment. Aucune extension, surélévation n'est autorisée.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis pour toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour de l'église (monument historique), (cf. loi du 25 février 1943).*

Tous travaux doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle, du style architectural, en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine.

Aucun élément ne doit obstruer la perception de l'église, elle doit rester le point le plus haut symbole du village. Tout aménagement de l'espace public environnant doit contribuer à sa mise en valeur.

** La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.*



Plan de l'église – source : Une « Etude préalable à la restauration de l'église de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie », réalisée par Sarl architecture, Bruno Morin et Véronique Bardet architectes en mai 2011



Source images : AURCA

Clocher-mur, traces de l'évolution architecturale, surélévations successives/ Détail lauze



Façade sud-est, vue du mur de fortification Vue du chevet et accès Images : AURCA

Fiche 2 – Tissu à l'intérieur de la cellera / Valeur historique et architecturale

Descriptif et historique :

Sainte-Colombe-de-la-Commanderie s'est développée autour de son église romane fortifiée (XII^e siècle). Le noyau originel a été protégé par une « cellera », ainsi que le grenier communautaire.

Sur les plans cadastraux ci-dessous on peut voir deux regroupements de maisons autour de l'église romane. Le premier dans un rayon d'une quinzaine de mètres et le deuxième d'une quarantaine de mètres.

A l'intérieur de ce périmètre, la forme urbaine dense, ramassée, a su conserver ses traits originels. Les bâtiments de type habitat simple très ancien cohabitent avec des bâtiments restaurés plus récents, des « cortals », etc., à l'architecture traditionnelle conçue majoritairement avec des matériaux locaux traditionnels.

Leur aspect extérieur et proportions s'intègrent harmonieusement avec l'église située à l'intérieur de la cellera, de manière excentrée.

Par ailleurs, le dialogue architectural est assuré par l'aménagement soigné et sobre des espaces publics.

Le tout apaisé par la présence de la nature en milieu urbain : arbres isolés, végétal intégré à la façade, haies végétales...

Matériaux :

Edifices appareillés en pierre ou cayrou, aux murs apparents ou enduits.

Toits bâtis généralement, à deux pentes et couverts de tuiles canal rouge.

Aspects extérieurs sobres, aux nuances s'approchant des couleurs propres aux éléments naturels de Sainte-Colombe : pierre, terre rouge, etc.

Menuiseries majoritairement en bois.

Ferronneries, garde-corps.

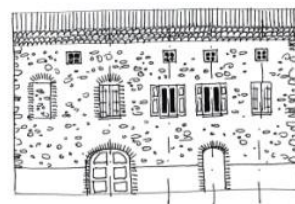


Habitat simple ou maison de journalier :

Façades étroites sur espace public sans modénatures, avec une ou deux travées de baies, souvent non axées (façades non ordonnancées). Toits couverts de tuiles canal rouges. Menuiseries en bois et à petits bois. Contrevents à simple lit de planches en bois ou à la catalane.

Habitat « bourgeois » :

Principe d'ordonnancement de la façade, plusieurs travées de baies et encadrement en cayrou. Taille plus imposante, intégration de cortal ou pas, mais dissimulé dans le volume bâti. Toit couvert de tuiles canal rouges. Menuiseries et contrevents en bois, à simple lit.



Localisation :

Le tissu contenu par la forme de « cellera » correspond aux parcelles n° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 58, 59.

Le périmètre de la cellera est matérialisé par les rues du Causse à l'ouest et au nord, del Canigo au sud et par les parcelles 31 et 26 à l'est.



Source : AURCA, cadastre.gouv.fr



Prescriptions :

Les modifications du tissu existant à l'intérieur de ce périmètre ne doivent pas mettre en péril la forme de la « cellera ». S'il y a démolition, la reconstruction en accord avec les bâtiments environnants s'impose afin de pérenniser la forme de la cellera.

Cet ensemble s'inscrit dans le périmètre de protection monument historique de l'église (rayon 500m) ; dans lequel tous travaux de requalification ou valorisation requiert l'avis de l'Architecte Bâtiment de France.

Toute opération de réhabilitation-requalification doit être réalisée dans les règles de l'art et dans le respect du style architectural d'origine et avec des matériaux cohérents.

Les modifications des façades donnant sur l'espace public doivent respecter les alignements et les proportions architecturales d'origine. Les menuiseries anciennes en bois peint doivent être conservées.

Le revêtement ou réfection des façades, doit être réalisé avec des mortiers à la chaux, taloché fins et aux nuances de couleurs indiquées dans le nuancier inséré en dispositions générales.

Tout plaquage de matériaux est interdit (fausses pierres, céramique, bardage bois...).



Vue de l'église et constructions attenantes matérialisant la première cellera



Vue de la place de Majorque, présence de pierre et cayrou marquant son ambiance si particulière



Maisons type bourgeoise en bordure sud de la cellera



Détail entrée maison de ville, traces d'une ancienne porte encadrée par des cayrous

Source images : AURCA

Fiche 3 – Four / Valeur culturelle

Descriptif et historique :

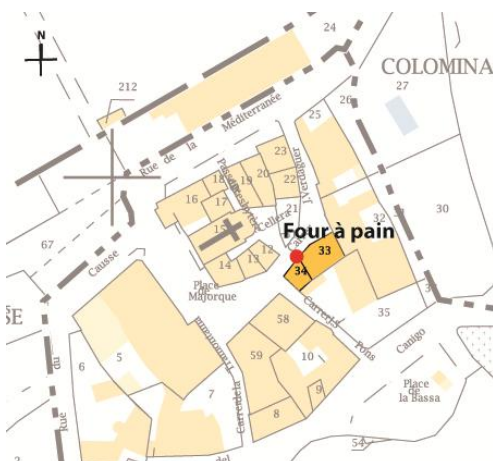
Four (à pain) intégré au bâti, à cheval entre les façades de deux logements situés à l'intérieur de la cellera.

Matériaux :

Maçonnerie en galets et cayrou liés au mortier à la chaux.
Couverture en lauze.

Localisation :

A cheval sur la façade des constructions situées sur les parcelles n° A33 et A34.



Source : AURCA, geoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

Eléments d'intérêt culturel à conserver et valoriser. Tous travaux de requalification doivent être entrepris dans le respect de la forme et des matériaux originels de cet élément.

Des travaux de réhabilitation peuvent nécessiter la réalisation d'un enduit à la chaux afin de protéger l'élément maçonné des intempéries et permettre une meilleure tenue dans le temps.



Source images : Commune de Sainte-Colombe

Four intégré au mur porteur de la construction

Fiche 4a-c – Ruines cortals / Valeur culturelle

Descriptif et historique :

1- Vestiges d'une bergerie en milieu agro-naturel, témoin d'une activité agro-pastorale, cet élément renferme une valeur culturelle. Volume simple bâti en rez-de-chaussée, intégré au paysage.

2- Cortals en milieu villageois, intégrés au rez-de-chaussée des habitations. Leur présence est dissimulée en façade. Ces espaces restreints donnant sur l'espace public servent parfois de salles d'exposition, elle renferme une valeur culturelle témoin d'un passé non si lointain.

Localisation :

4a-b/ Cortals en milieu villageois : rez-de-chaussée des habitations situées sur les parcelles n° 7 et 9.

4c/ Cortal en milieu agro-naturel : situé sur la parcelle n° 192 (schéma ci-dessous).



Source : AURCA, geoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Matériaux :

Maçonnerie en pierre et moellons, liés au mortier.

Linteaux des portails en bois ou métal.

Encadrement des ouvertures en cayrou.

Ouvertures en bois.

Sol laissé brut en terre ou chape ciment.

Prescriptions :

Eléments d'intérêt culturel à conserver et valoriser. Tous travaux de requalification doivent être entrepris dans le respect de la forme et des matériaux originels de cet élément.

4a-b/ Cortals en milieu urbain : la valorisation de ces espaces pour l'utilisation privée ou bien l'ouverture au public, permettrait de les réhabiliter et de conserver leur caractère architectural d'origine.

4c/ Cortal en milieu naturel : d'éventuels travaux de réhabilitation ne pourront permettre que l'accueil d'une bergerie qui était sa destination première. La réhabilitation devra se faire dans le respect de la forme d'origine et le volume sera limité au rez-de-chaussée et à l'emprise au sol actuelle. En aucun cas ce patrimoine ne pourra être aménagé en tant qu'habitation.



Cortal à restaurer en milieu agro-naturel (4c)



Cortal sur parcelle n° 7 (4a)



Cortal sur parcelle n° 9 (4b)

Source images : Mairie

Fiche 5 – Puits d'eau / Valeur culturelle et patrimoniale

Descriptif et historique :

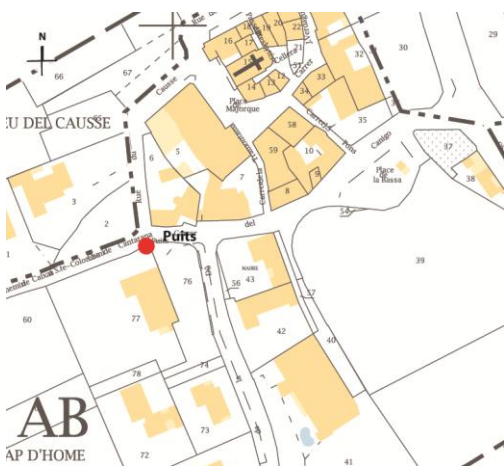
Puits d'extraction d'eau situé dans la parcelle du Domaine des Ormes. Il n'est pas en fonctionnement. L'intérêt de sa conservation est de type culturel et patrimonial, constituant un élément identitaire d'un passé proche.

Matériaux :

Construction en pierres sèches maçonnées avec un enduit, les joints ne sont pas apparents.

Localisation :

Situé sur la parcelle N° 77, Domaine des Ormes



Source : AURCA, geoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

Le puits d'eau est à conserver pour des raisons culturelles et patrimoniales. Tous travaux réalisés sur cet élément ou à proximité doit prendre en compte ses caractéristiques bâties et sa fonctionnalité.

L'élément maçonné fait partie d'un muret qui clôt le Domaine des Ormes, en limite avec l'espace public.

Eventuellement un élément de signalétique pourrait être ajouté sur place afin de mettre en évidence cet ouvrage identitaire du passé proche de la commune, pour informer et le faire connaître de tous.



Puits Domaine des Ormes

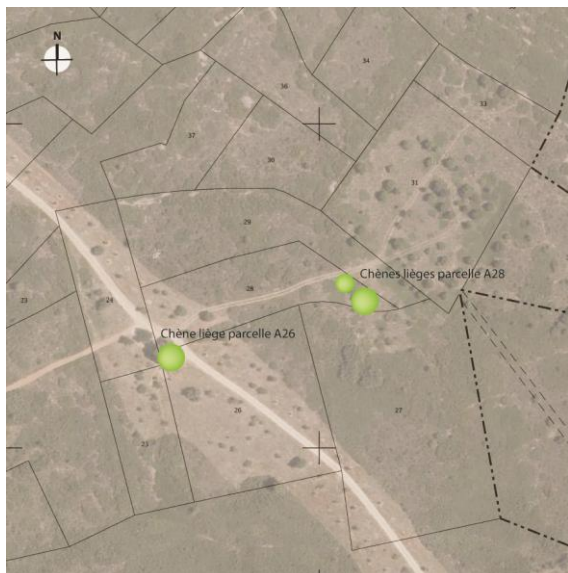
Source images : AURCA

Fiche 6a-c - 3 Chênes lièges / Valeur paysagère

Descriptif :
Chênes lièges isolés en milieu rural

Essences :
Chêne liège

Localisation :
Un sur la parcelle A26 (6a) et deux sur la parcelle A28 (6b et c).



Source cartes : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :
Conservation et protection de ces éléments. Il est interdit de les endommager ou les abattre.

Les arbres pourraient éventuellement être déplacés ou remplacés si l'état sanitaire le rendra nécessaire.



Chêne liège isolé sur parcelle A26 (6a)



Chênes lièges isolés sur parcelle A28 (6b et c)

Source images : Mairie Sainte-Colombe

Fiche 7a-b - 1 Chêne rouvre et 1 Olivier/ Valeur paysagère

Descriptif :

Chêne rouvre et olivier en milieu urbain

Essences :

Chêne rouvre et olivier

Localisation :

Un sur les parcelles n° AA56 (7a) et AA59 (7b).



Prescriptions :

Conservation et protection de ces éléments. Il est interdit de les endommager ou les abattre.

Ces arbres pourraient éventuellement être déplacés ou remplacés si leur état sanitaire le rendra nécessaire.

Source cartes : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr



Chêne rouvre isolé sur parcelle n° AA56 (7a)



Olivier isolé sur parcelle n° AA59 (7b)



Source images : Mairie Sainte-Colombe

Fiche 8 - Alignement de cyprès / Valeur paysagère

Descriptif :

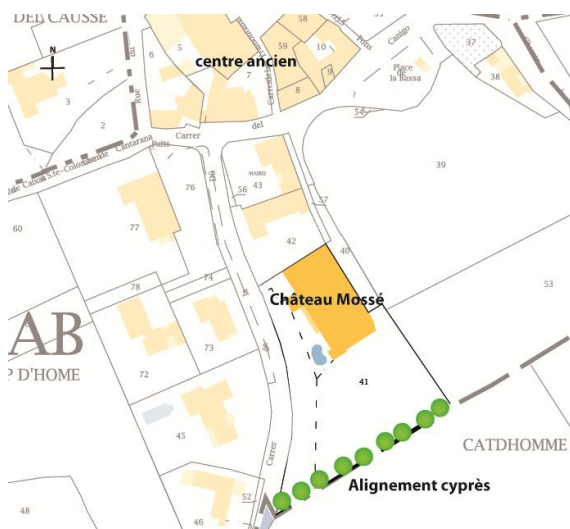
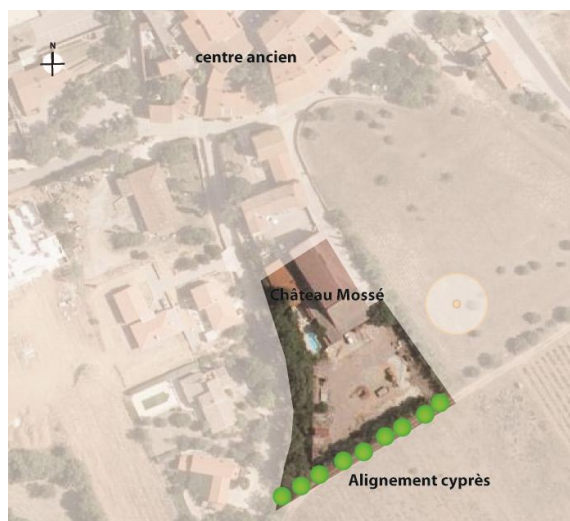
Alignement de cyprès sur la propriété du Château Mossé, fermant la limite sud de la parcelle. Ecran végétal paysager dense et en bon état permettant la bonne intégration du bâtiment.

Essences :

Cyprès

Localisation :

Alignement situé sur la parcelle n° A41



Source cartes : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

Conservation et protection du principe d'alignement. Il est interdit de les endommager ou d'abattre un ou plusieurs éléments composant l'alignement.

Tout de même des arbres pourraient éventuellement être déplacés ou remplacés si leur état sanitaire le rendra nécessaire.



Allée de cyprès.

Source images : Commune de Sainte-Colombe

Sources bibliographiques pour création des fiches

Site internet « Pyrénées Catalanes » : <http://pyreneescatalanes.free.fr/Villages/Histoire/StEsteve.php>

Site internet du « Conseil Départemental des Pyrénées Orientales » : <http://www.ledepartement66.fr>

Denis Fontaine, spécialiste, article l'Indépendant : <http://www.lindependant.fr/2012/09/19/puits-un-expose-rafraichissant-signe-du-specialiste-denis-fontaine,165852.php>

Unité Départementale des l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 66)

Commune de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie

Sources pour l'élaboration des cartes

AURCA / Commune de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie

Géoportail.fr

Cadastre.gouv.fr

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut-être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'art. L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

Cette disposition de s'applique pas en cas de prescriptions contraires au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisible d'Inondation.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les Emplacements Réservés (ER) figurent sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et sont représentés par ce figuré 

Ils sont numérotés et classés dans la liste ci-après. Cette liste comprend la finalité de chaque Emplacement Réservé et donc l'opération projetée.

Ces Emplacements Réservés sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Chapitre I : Contenu du PLU – Section 4 Règlement – Sous-section 3 Equipements, réseaux et emplacements réservés.

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. » Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Chapitre II : Effets du PLU - Section 1 Respect du PLU

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.» Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Préservation du cheminement de montagne pour assurer la protection de la forêt	SIP des Aspres	36 871
2	Création d'un espace vert	Commune de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie	5 711
3	Ouvrage hydraulique	Communauté de Communes des Aspres	36 661
4	Elargissement de chemins communaux	Commune de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie	7 970

RISQUE INCENDIE DE FORET

La commune de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie est exposée au risque d'incendie de forêt. L'application des dispositions légales notamment en matière de débroussaillage (arrêté préfectoral n°2013 238-0011 du 26 août 2013 relatif aux mesures de prévention des incendies et milieux naturels) est obligatoire sur une partie du territoire communal (carte jointe en annexe).

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune est concernée par les phénomènes de glissement de terrain et d'affaissement/effondrement de cavité souterraine. La prévention consiste principalement à s'assurer du bon drainage des eaux, à maintenir la végétalisation des talus et à appliquer des reculs (5 mètres minimum) par rapport aux pieds et crêtes des talus lors de constructions (cf schéma dans le lexique).

COMPOSITION DU REGLEMENT

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Volumétrie et implantation des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.

Stationnement.

Chapitre III. Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées.

Desserte par les réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA DITE « ZONE URBAINE ANCIENNE »

La zone urbaine UA correspond au centre ancien villageois regroupé autour de la cellera, témoin du bâti groupé historique de la commune à forte valeur patrimoniale. Les constructions y sont édifiées en ordre continu générant une importante densité.

La zone UA est une zone à vocation principale d'habitation. Elle comprend essentiellement des constructions à usage d'habitation ainsi que des activités de services et des équipements publics (mairie, local poubelles, cimetière). Elle est vouée à recevoir des constructions à destination d'habitation.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir les caractéristiques architecturales de ce centre historique ancien tout en recherchant à mettre en valeur ses atouts tels que l'église, tout en permettant des évolutions allant dans le sens du renouvellement urbain et de la réhabilitation énergétique.
- Maintenir la piétonisation au sein de la cellera et repousser le stationnement en dehors des voies de circulation pour des raisons sécuritaires et esthétiques.
- Permettre des connexions avec les quartiers environnants notamment les secteurs d'urbanisation future.

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

► SONT INTERDITS :

Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière sauf celles liées aux activités déjà existantes soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration sauf celles soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers, en particulier de terre, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les constructions et installations correspondant à la sous-destination exploitation agricole sous réserve qu'elles soient liées à une activité agricole existante.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidation, odeur incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

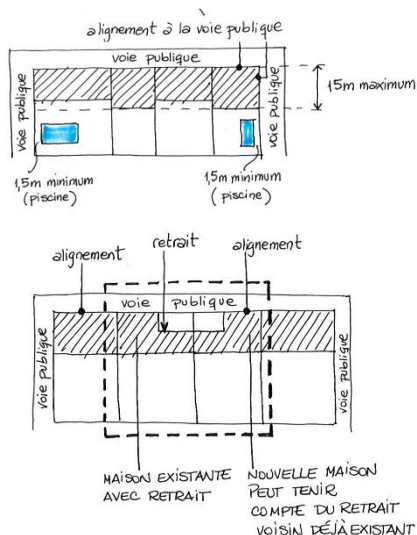
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment concernant l'évacuation des matériaux extraits qui devront obligatoirement être stockés dans des sites adaptés avec des conditions de mise en œuvre encadrées.
- que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

Ils sont régis par les articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :



Afin de maintenir les caractéristiques architecturales de ce secteur, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Lorsqu'une partie d'une construction existante est située en retrait de l'alignement, une partie de la construction nouvelle voisine peut être implantée en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1,50 mètre de l'alignement.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité de la façade donnant sur la voie ou l'espace public peut être admise si :

- la construction sur la parcelle voisine ne jouxte pas la limite séparative,
- la façade en retour est traitée de la même manière que la façade donnant sur la voie ou l'espace public et à condition qu'elle soit située à une distance de la limite séparative au moins égale au tiers de la hauteur de la construction ($L \geq H/3$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

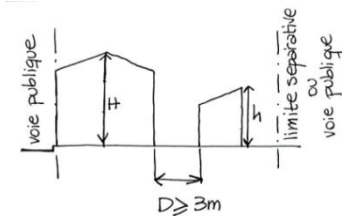
Les parties des murs pignons situées au dessus de la sablière la plus élevée ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle.

L'implantation de constructions annexes (hors piscines) est permise en limites séparatives, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout, 5 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1,50 mètre de la limite séparative.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

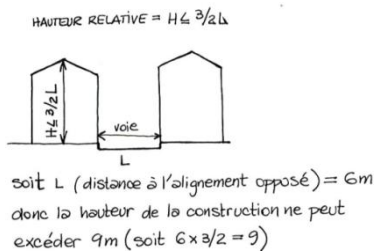


Deux constructions non contiguës (hors annexes), implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au 2/3 de la moyenne des hauteurs des deux constructions. $D = ((H+h)/2) \times 2/3$ (sans être inférieur à 3 mètres).

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions (hors annexes) en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

► VOLUMETRIE

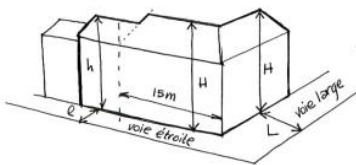
Hauteur relative :



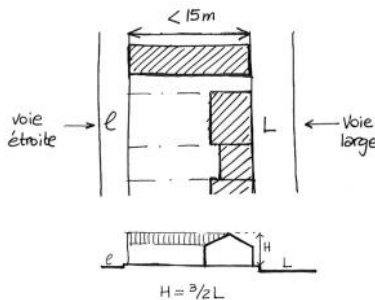
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 3/2L$).

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

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



Si la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant des limites de retrait obligatoires. ($H \leq 3/2L$)



Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres hors-tout.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressée ; toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté. Dans tous les cas, les constructions hors tout ne devront pas dépasser la norme NGF 173.

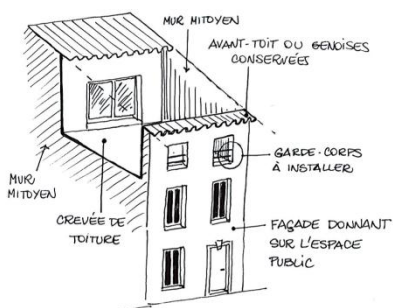
Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout, 5 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles creuses dites canal, de couleur rouge. La ligne de pente des toitures doit être de 33% et parallèle à la voie.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :



- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les toits à quatre arêtières sont interdits.

Les antennes paraboliques ou hertziennes doivent être dissimulées dans les combles. Leur pose extérieure est interdite.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) doivent être traitées de la même manière que les façades et ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

► FAÇADES

Les façades des constructions peuvent être réalisées en matériaux traditionnels. Les murs existants peuvent être mis à nu et rejointoyés.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être exécutés à la chaux grasse. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en annexe).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3m à la dernière marche.

Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux, barre d'appui en fer plat, et être intégrés dans l'encadrement de l'ouverture, tout comme les grilles de fenêtre.

Les antennes paraboliques ou hertziennes sont admises en façade, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisance sonore envers ses occupants

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles, tels que store-banne, conduit (fumée, ventilation...) en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdits.

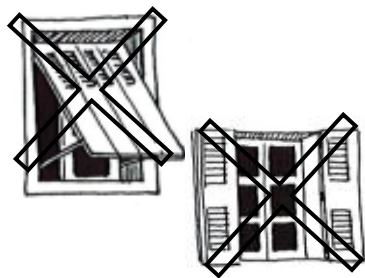
Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Les bardages de façades en bois ou d'aspect bois sont interdits.

Le recueil et le conduit d'évacuation des eaux pluviales doivent être de profils cylindriques en terre cuite brute ou vernissée de couleur vert, bleu ou jaune, ou bien en acier ou en zinc. Dans le cas d'emploi d'autres matériaux, ils devront revêtir la même gamme de couleur que la façade sur laquelle ils sont apposés.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES



Les volets à projection (dits à l'italienne) et les volets à persiennes sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Sont autorisés les volets à la catalane à lames en bois peint et pentures, les volets à brisure, à panneaux, à lames se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur ou bien se rabattant vers l'extérieur contre le mur de façade.

VOLETS ROULANTS



VOLETS À LA CATALANE



VOLETS À BRISURE



VOLETS À PANNEAUX



VOLETS À LAMES



Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou d'extension ; ou être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

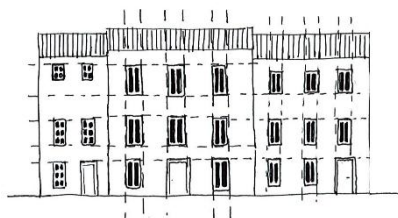
Les fermetures devront respecter un nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

Les nouvelles ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être à tendance verticale et respecter le rythme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

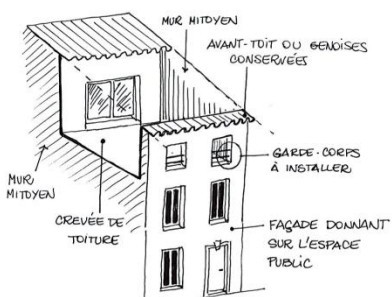
ORDONNEMENT DES FAÇADES



► TERRASSES, LOGGIAS

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,



- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les terrasses ou loggias doivent s'insérer dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, quitte à créer une seconde façade en retrait de la première.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser. Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 80 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Leur surface ne doit pas excéder 50% de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture et conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, de manière à limiter leur impact visuel.

Les éoliennes sont interdites.

► DIVERS

La publicité extérieure sur les constructions est interdite.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50 mètres sous plafond.

Les collecteurs d'eau pluviale ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'essences méditerranéennes représentatives du terroir des Aspres. La plantation d'essences de haute tige exogènes à ce terroir (palmiers...) n'est pas autorisée si elles sont visibles depuis l'espace public, afin de préserver la cohérence visuelle de l'écrin de végétation du village

Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Les espaces boisés et les plantations existants (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m, débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour les habitations :

- il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif UNE place de stationnement dans le volume bâti ou sur la parcelle servant d'assiette au projet.
- pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé UNE place de stationnement pour 3 lits.

Pour le commerce et les activités de services :

- Artisanat et commerce de détail : UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Restauration : UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Hébergement hôtelier et touristique : UNE place de stationnement par chambre.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

Pour **les activités du secteur tertiaire de type bureaux** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, de s cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

► ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature et au degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

Evacuation des eaux de piscines : conformément au règlement du service assainissement de la Communauté de Communes des Aspres, les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement. Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage. Elles ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment dans le réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits sec).

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement.

Conformément à l'article R111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Conformément à l'article R111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone urbaine UB correspond aux extensions du centre historique. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu générant un tissu urbain aéré de faible densité. La proximité de cette zone avec le centre historique nécessite des règles architecturales particulières, notamment en termes de hauteur pour conserver la silhouette villageoise matérialisée par le clocher de l'église.

La zone UB est une zone à vocation principale d'habitation. Elle comprend essentiellement des constructions à usage d'habitation ainsi que des équipements publics (ateliers municipaux, parc de stationnement...) et une cave viticole. Elle est vouée à recevoir des constructions à destination d'habitation.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir la silhouette villageoise tout en permettant des évolutions allant dans le sens du renouvellement urbain et de la réhabilitation énergétique.
- Maintenir une cohérence entre le centre historique et ses extensions.
- Permettre des connexions avec les quartiers environnants notamment les secteurs d'urbanisation future.

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

► SONT INTERDITS :

Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière sauf celles existantes soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration sauf celles soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers, en particulier de terre, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les constructions et installations nécessaires au maintien de l'activité agricole existante.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidation, odeur incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment concernant l'évacuation des matériaux extraits qui devront obligatoirement être stockés dans des sites adaptés avec des conditions de mise en œuvre encadrées.
- que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

Ils sont régis par les articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

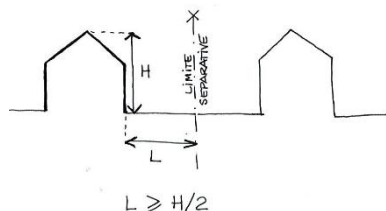
Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions annexes doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Elles ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout, 5 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1,5 mètre de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative latérale.



Si la construction ne jouxte pas de limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L \geq H/2$)

Les constructions ne peuvent s'adosser à la limite de fond de parcelle. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

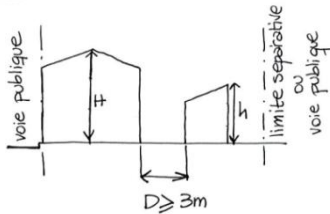
Des conditions différentes sont admises :

- lors de la création de groupes d'habitation et de lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, dans ce cas l'implantation en fond de parcelle est autorisée à condition que les constructions soient de hauteur sensiblement égales;
- lorsqu'une construction existante est implantée en fond de parcelle, une construction nouvelle peut être adossée à celle-ci, à condition qu'elles soient de hauteur sensiblement égale.

L'implantation de constructions annexes (hors piscines) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout, 5 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1,50 mètre de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :



Deux constructions (hors annexe) non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au 2/3 de la moyenne des hauteurs des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. $D = ((H+h)/2) \times 2/3$.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions (hors annexe) en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être établies à une distance minimum de 3 mètres de la construction d'habitation à laquelle elles sont rattachées.

► VOLUMETRIE

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres, sous réserve qu'elle ne dépasse pas la norme NGF 173. Aucune construction ne pourra dépasser cette cote altimétrique.

Les constructions en R+1 sont admises sur une surface correspondant à 60% de l'emprise au sol, sous réserve que la hauteur de la construction respecte les mesures décrites précédemment.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout, 5 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

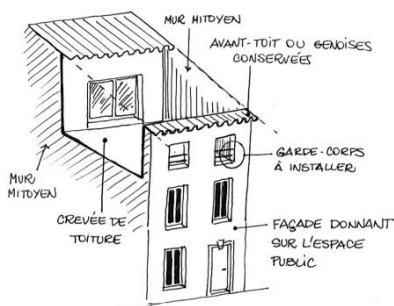
► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles creuses dites canal, de couleur rouge. La ligne de pente des toitures doit être de 33% et parallèle à la voie.

Toutefois, des toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 50% de l'emprise au sol de la construction, qu'ils ne soient pas accessibles et que le revêtement d'étanchéité soit recouvert (toiture végétalisée de préférence).

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),



- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les toitures composées de quatre arêtières sont interdites.

Les antennes hertziennes seront dissimulées dans les combles. Leur pose extérieure est interdite. Les paraboles pourront être adossées à un ouvrage en toiture non visible de l'espace public.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades et ne devront pas excéder 1,50 mètres de haut.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

► FAÇADES

Les façades des constructions peuvent être réalisées en matériaux traditionnels. Les murs existants peuvent être mis à nu et rejointoyés.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être talochés fins ou très fins et passés à l'éponge. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en annexe).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3m à la dernière marche.

Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux, barre d'appui en fer plat, et être intégrés dans l'encadrement de l'ouverture, tout comme les grilles de fenêtre.

Les antennes paraboliques ou hertziennes sont admises en façade, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisance sonore envers ses occupants

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles, tels que store-banne, conduit (fumée, ventilation...) en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdits.

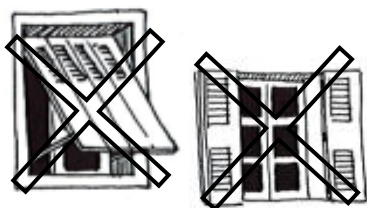
Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Les bardages de façades en bois ou d'aspect bois sont interdits.

Le recueil et le conduit d'évacuation des eaux pluviales doivent être de profils cylindriques en terre cuite brute ou vernissée de couleur vert, bleu ou jaune, ou bien en acier ou en zinc. Dans le cas d'emploi d'autres matériaux, ils devront revêtir la même gamme de couleur que la façade sur laquelle ils sont apposés.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES



Les volets à projection (dits à l'italienne) et les volets à persiennes sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Sont autorisés les volets à la catalane à lames en bois peint et pentures, les volets à brisure, à panneaux, à lames se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur ou bien se rabattant vers l'extérieur contre le mur de façade.

VOLETS ROULANTS



VOLETS À LA CATALANE



VOLETS À BRISURE



VOLETS À PANNEAUX



VOLETS À LAMES

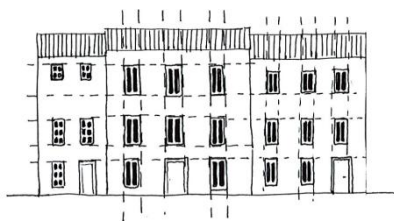


Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter un nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

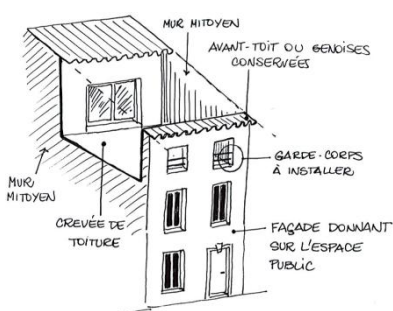


Les nouvelles ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être à tendance verticale et respecter le rythme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent respecter le rythme et l'ordonnement des ouvertures de la construction voisine.

► TERRASSES, LOGGIAS

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :



- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les terrasses ou loggias doivent s'insérer dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, quitte à créer une seconde façade en retrait de la première.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 80 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Leur surface ne doit pas excéder 50% de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture et conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, de manière à limiter leur impact visuel.

Les éoliennes terrestres ou en toiture à usage domestiques sont interdites.

► DIVERS

La publicité extérieure sur les constructions est interdite.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50m sous plafond.

Les collecteurs d'eau pluviale ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'essences méditerranéennes représentatives du terroir des Aspres. La plantation d'essences de haute tige exogènes à ce terroir (palmiers...) n'est pas autorisée si elles sont visibles depuis l'espace public, afin de préserver la cohérence visuelle de l'écrin de végétation du village

Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2.50m, débatement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour les **habitations** :

- il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif DEUX places de stationnement dans le volume bâti ou sur la parcelle servant d'assiette au projet.
- Pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé UNE place de stationnement pour 3 lits.

Pour le **commerce et les activités de services** :

- Artisanat et commerce de détail : UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Hébergement hôtelier et touristique : UNE place de stationnement par chambre.
- Restauration : UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisées pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

Pour les **activités du secteur tertiaire de type bureaux** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 30 m² de surfaces de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

► ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature et degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

Evacuation des eaux de piscines : conformément au règlement du service assainissement de la Communauté de Communes des Aspres, les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement. Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage. Elles ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment dans le réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits-sec).

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement.

Conformément à l'article R111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Conformément à l'article R111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone urbaine UC correspond aux récentes extensions urbaines de la commune qui se sont développées le long de l'Avenue de l'Aspre et de la route de Terrats (veïnat de l'Espinassère). Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu sur des parcelles de taille très importante induisant une faible densité.

La zone UC est vouée à recevoir des constructions à destination d'habitation. Dans le secteur UCa, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome répondant au règlement du SPANC.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Permettre des constructions plus variées
- Possibilité de densifier
- Assainissement autonome à prendre en compte

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

► SONT INTERDITS :

Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration sauf celles soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers, en particulier de terre, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutes constructions dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter du haut des berges des ravins.

Les remblais.

Les sous-sols sont interdits sur les parcelles situées en zone inondable.

Les constructions, situées sur des parcelles limitrophes de ravin, pour lesquelles les planchers habitables sont inférieurs à la cote TN+0,70 m.

► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidation, odeur incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment concernant l'évacuation des matériaux extraits qui devront obligatoirement

être stockés dans des sites adaptés avec des conditions de mise en œuvre encadrées.

- que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

Ils sont régis par les articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

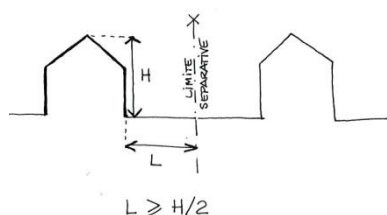
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. ($L \geq H/2$).

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale (1 mètre de différence maximum) peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements.

Les constructions ne peuvent s'adosser à la limite de fond de parcelle. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes sont admises :

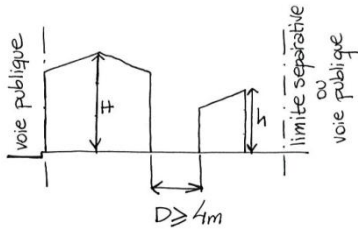
- lors de la création de groupes d'habitation et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, dans ce cas l'implantation en fond de parcelle est autorisée à condition que les constructions soient de hauteur sensiblement égales;
- lorsqu'une construction existante est implantée en fond de parcelle, une construction nouvelle peut être adossée à celle-ci, à condition qu'elles soient de hauteur sensiblement égale.

L'implantation de constructions annexes (hors piscine) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout, 5 mètres de longueur

et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

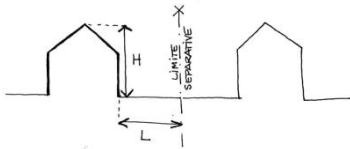


Deux constructions non contiguës (hors annexe), implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. $D = (H+h)/2$ (sans être inférieure à 4 mètres).

Dans le sous-secteur UCa, deux constructions (hors annexe) non contiguës doivent être implantées l'une de l'autre à une distance supérieure à 8 mètres.

► VOLUMETRIE

Hauteur relative :



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

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout, 5 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

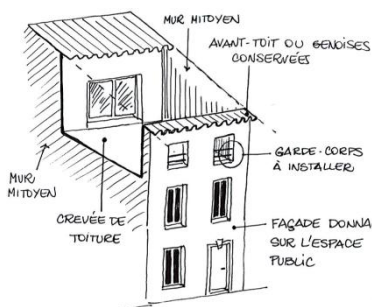
► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles creuses dites canal, de couleur rouge. La ligne de pente des toitures doit être de 33%.

Toutefois, des toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 50% de l'emprise au sol de la construction, qu'ils ne soient pas accessibles et que le revêtement d'étanchéité soit recouvert (toiture végétalisée de préférence).

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),



- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades et ne devront pas dépasser 1,50 mètres de hauteur.

Les antennes paraboliques ou hertziennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

► FAÇADES

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être talochés fins ou très fins et passés à l'éponge. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en annexe).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3m à la dernière marche.

Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux, barre d'appui en fer plat.

Les antennes paraboliques ou hertziennes sont admises en façade, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisance sonore envers ses occupants

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles, tels que store-banne, conduit (fumée, ventilation...) en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdits.

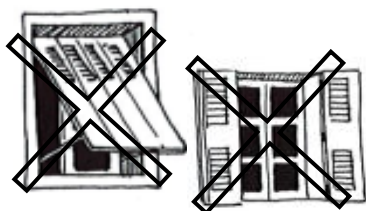
Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Le bardage bois est autorisé sous réserve que le projet architectural s'intègre harmonieusement à son environnement et qu'il ne constitue pas un pastiche de construction montagnarde ou nordique.

Les conduits d'évacuation des eaux pluviales doivent être dans la même gamme de couleur que la façade sur laquelle ils sont apposés.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES



Les volets à projection (dits à l'italienne) et les volets à persiennes sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Sont autorisés les volets à la catalane à lames en bois peint et pentures, les volets à brisure, à panneaux, à lames se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur ou bien se rabattant vers l'extérieur contre le mur de façade.

VOLETS ROULANTS



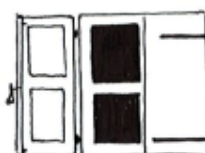
VOLETS À LA CATALANE



VOLETS À BRISURE



VOLETS À PANNEAUX



VOLETS À LAMES



Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

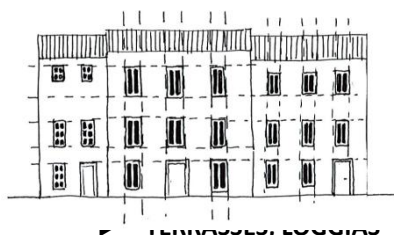
Les fermetures devront respecter un nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

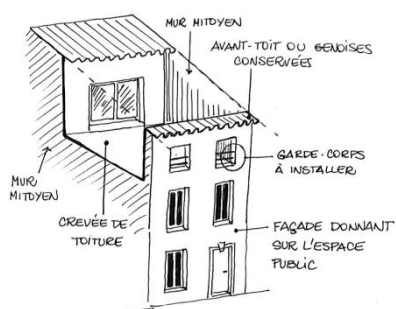
Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent respecter le rythme et l'ordonnement des ouvertures de la construction voisine.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES



Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :



- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les terrasses ou loggias doivent s'insérer dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, quitte à créer une seconde façade en retrait de la première.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum, doivent présenter une transparence de 80% et être doublés de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Leur surface ne doit pas excéder 50% de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture et conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, de manière à limiter leur impact visuel.

Les éoliennes terrestres ou en toiture à usage domestiques sont interdites.

► DIVERS

La publicité extérieure sur les constructions est interdite.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50m sous plafond.

Les collecteurs d'eau pluviale ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'essences méditerranéennes représentatives du terroir des Aspres. La plantation d'essences de haute tige exogènes à ce terroir (palmiers...) n'est pas autorisée si elles sont visibles depuis l'espace public, afin de préserver la cohérence visuelle de l'écrin de végétation du village

Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

► COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Une part minimale de surfaces non imperméabilisées (ou éco-aménagées) par rapport à la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière est imposée lors de toute nouvelle construction. Cette disposition s'applique également aux travaux d'extension sur les constructions existantes (extension de plus de 20 m² de surface de plancher).

Cette part minimale est exprimée par un coefficient de biotope par surface (CBS) qui est calculé à la parcelle ou l'unité foncière (CBS = surface éco-aménagée / surface totale de la parcelle (ou unité foncière)).

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle ou l'unité foncière (pondération par un coefficient défini en fonction du type de revêtement – voir le lexique) :

Les coefficients de biotope par surface applicables sont les suivants :

- pour les parcelles/unité foncière inférieures ou égales à 300 m² : CBS $\geq$ 0,2 ;
- pour les parcelles/unité foncière comprises entre 301 et 500 m² : CBS $\geq$ 0,3 ;
- pour les parcelles/unité foncière comprises entre 501 et 1000 m² : CBS $\geq$ 0,5 ;
- pour les parcelles/unité foncière supérieures à 1000 m² : CBS $\geq$ 0,7 dont à minima la moitié en surface de pleine terre (0,35).

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2.50m, débatement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour les **habitations** :

- il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif DEUX places de stationnement dans le volume bâti ou sur la parcelle servant d'assiette au projet.
- Pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé UNE place de stationnement pour 3 lits.

Pour le **commerce et les activités de services** :

- Artisanat et commerce de détail : UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Hébergement hôtelier et touristique : UNE place de stationnement par chambre.
- Restauration : UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisées pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

Pour les **activités du secteur tertiaire de type bureaux** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 30 m² de surfaces de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée. En aucun cas les accès individuels ne devront déboucher sur la RD18. Un accès commun à plusieurs unités d'habitation doit être aménagé sur la RD18.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

► ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature et degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

A moins que les conditions techniques le ne permettent pas, les constructions pourront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66.

Dans le secteur UCa, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66. Une étude particulière doit alors être réalisée pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu du rejet.

Evacuation des eaux de piscines : conformément au règlement du service assainissement de la Communauté de Communes des Aspres, les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement. Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage. Elles ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment dans le réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits sec).

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement.

Conformément à l'article R111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Conformément à l'article R111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU DITE « ZONE A URBANISER »

La zone à urbaniser 1AU est une zone à vocation principale d'habitation. Elle est vouée à recevoir à court terme des constructions à destination d'habitation, mais elle peut également accueillir des constructions à destination de commerce et activités de services, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve que ces constructions ne soient pas incompatibles avec la destination dominante d'habitation. Les constructions liées aux activités de secteur tertiaire uniquement de type bureaux sont également admises.

La zone 1AU concerne deux sites localisés sur le pourtour du village ancien, l'un au sud, l'autre au nord-ouest. Chaque site se décompose en plusieurs secteurs : 1AUa, 1AUb et 1AUc, 1AUd. Chacun possède des règles spécifiques notamment en terme d'implantation des constructions, de volumétrie et d'aspect extérieur pour permettre une transition progressive entre les zones denses du cœur villageois et les nouveaux secteurs d'urbanisation.

Ces sites font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Les autorisations de construire des secteurs 1AUc et 1AUd pourront être délivrées dès que 70% des permis de construire des secteurs 1AUa et 1AUb auront été délivrés (ce phasage pourra faire l'objet d'une adaptation dans le cas où pour des questions de blocages fonciers certains terrains ne seraient pas immédiatement constructibles).

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maîtriser l'accueil de population.
- Proposer une diversité de logements.
- Préserver la silhouette villageoise
- Maintenir une cohérence le centre historique et ses extensions.
- Permettre des connexions entre les différents secteurs urbanisés.

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

► SONT INTERDITS :

En dehors des sous-secteurs 1AUa et 1AUc, les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail.

Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration sauf celles soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur 1AUb, toutes constructions dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter du haut des berges des ravins.

► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidation, odeur incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment concernant l'évacuation des matériaux extraits qui devront obligatoirement être stockés dans des sites adaptés avec des conditions de mise en œuvre encadrées.

- que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.
- qu'ils n'excèdent pas 4 mètres dans le secteur 1AUd.

Ils sont régis par les articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les talus ainsi créés ne doivent pas avoir une pente trop importante et doivent être plantés.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Dans les secteurs 1AUa et 1AUc, les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer,
- à l'arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3 m et supérieure à 6 m.

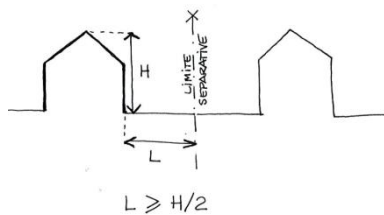
Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

Dans le secteur 1AUd, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans les secteurs 1AUa et 1AUc :

Les constructions doivent obligatoirement être édifiées sur une ou deux des limites séparatives latérales



Si la construction ne jouxte pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un lotissement.

Les constructions ne peuvent s'adosser à la limite de fond de parcelle. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Des conditions différentes sont admises :

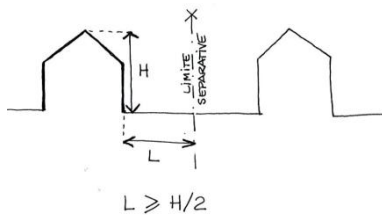
- lors de la création de groupes d'habitation et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, dans ce cas l'implantation en fond de parcelle est autorisée à condition que les constructions soient de hauteur sensiblement égale;

- lorsqu'une construction existante est implantée en fond de parcelle, une construction nouvelle peut être adossée à celle-ci, à condition qu'elles soient de hauteur sensiblement égale.

L'implantation de constructions annexes (hors piscine) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout, 6 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1,50 mètre de la limite séparative.

• Dans le secteur 1AUb :



La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un lotissement.

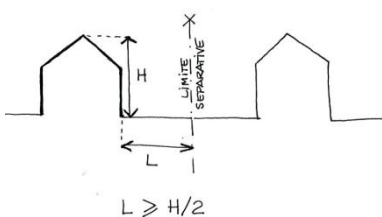
Les constructions ne peuvent s'adosser à la limite de fond de parcelle. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Des conditions différentes sont admises :

- lors de la création de groupes d'habitation et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, dans ce cas l'implantation en fond de parcelle est autorisée à condition que les constructions soient de hauteur sensiblement égale;
- lorsqu'une construction existante est implantée en fond de parcelle, une construction nouvelle peut être adossée à celle-ci, à condition qu'elles soient de hauteur sensiblement égale.

L'implantation de constructions annexes (hors piscine) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout, 6 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1,50 mètre de la limite séparative.

Dans le secteur 1AUd :



Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

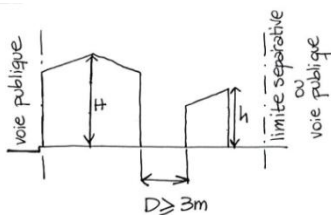
Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un lotissement.

L'implantation de constructions annexes (hors piscine) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout, 6 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1,50 mètre de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques publics.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :



Deux constructions (hors annexe) non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale aux 2/3 de la moyenne des hauteurs des deux constructions. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres. $D = ((H+h)/2) \times 2/3$.

Les annexes doivent être établies à une distance minimum de 3 mètres de la construction d'habitation à laquelle elles sont rattachées.

► VOLUMETRIE

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,5 mètres dans les secteurs 1AUa et 1AUb, 7,5 mètres dans le secteur 1AUc et 6 mètres dans le secteur 1AUd sous réserve qu'elle ne dépasse pas la norme NGF 173. Aucune construction ne pourra dépasser cette cote altimétrique.

L'implantation de constructions annexes (hors piscine) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout, 6 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

► TOITURES, COUVERTURES

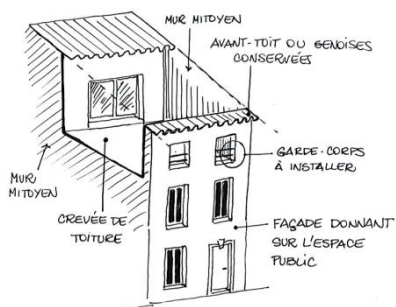
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles creuses rouges, la ligne de pente des toitures doit être comprise entre 25 % et 33%.

Dans le secteur 1AUb, les toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 50% de l'emprise au sol de la construction. Lorsque le toit terrasse est desservi par l'étage courant, l'accès est autorisé, dans les autres

configurations, il ne doit pas être accessible et le revêtement d'étanchéité doit être recouvert (toiture végétalisée de préférence).

Dans le secteur 1AUd, les toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas accessibles et que le revêtement d'étanchéité soit recouvert (toiture végétalisée de préférence).

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :



- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les toitures à quatre arêtières sont interdites.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades et ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.

Les antennes hertziennes et les paraboles pourront être adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

► FAÇADES

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être talochés fins ou très fins et passés à l'éponge. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en annexe).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3m à la dernière marche.

Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux, barre d'appui en fer plat.

Les antennes paraboliques ou hertziennes sont admises en façade, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètre de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (conduit de fumée, ventilation...) en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdits.

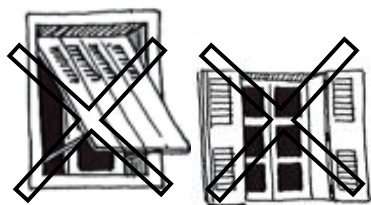
Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Dans les secteurs 1Aub et 1AUd, le bardage bois est autorisé sous réserve que le projet architectural s'intègre harmonieusement à son environnement et qu'il ne constitue pas un pastiche de construction montagnarde ou nordique.

Le recueil et le conduit d'évacuation des eaux pluviales doivent être de profils cylindriques en terre cuite brute ou vernissée de couleur vert, bleu ou jaune, ou bien en acier ou en zinc. Dans le cas d'emploi d'autres matériaux, ils devront revêtir la même gamme de couleur que la façade sur laquelle ils sont apposés.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES



Les volets à projection (dits à l'italienne) et les volets à persiennes sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Sont autorisés les volets à la catalane à lames en bois peint et pentures, les volets à brisure, à panneaux, à lames se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur ou bien se rabattant vers l'extérieur contre le mur de façade.

VOLETS ROULANTS



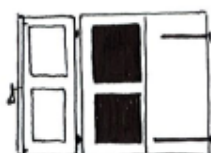
VOLETS À LA CATALANE



VOLETS À BRISURE



VOLETS À PANNEAUX

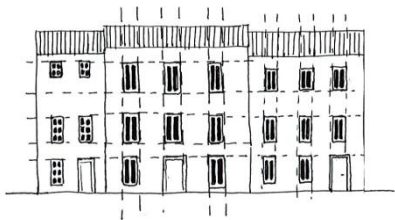


VOLETS À LAMES



Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES



Les fermetures devront respecter le nuancier inséré en annexe et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les peintures métalliques).

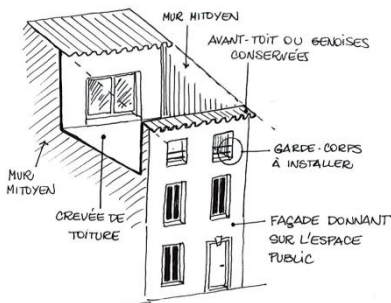
Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

En secteur 1AUa et 1AUC, dans le cas de constructions mitoyennes, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent respecter le rythme des ouvertures voisines.

► TERRASSES, LOGGIAS

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



Les terrasses ou loggias doivent s'insérer dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, quitte à créer une seconde façade en retrait de la première.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- en limite séparative, d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, et d'une hauteur maximum de 60 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- en limite séparative, d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

Les coffrets de comptage, les boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures, ainsi que les portails et portillons d'entrée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou les lotissements, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement du lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Leur surface ne doit pas excéder 50% de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture et conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, de manière à limiter leur impact visuel.

Les petites éoliennes terrestres à usage domestique sont interdites.

► DIVERS

La publicité extérieure sur les constructions est interdite.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50 mètres sous plafond.

Les collecteurs d'eau pluviale ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

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

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées d'essences méditerranéennes représentatives du terroir des Aspres. La plantation d'essences de haute tige exogènes à ce terroir (palmiers...) n'est pas autorisée, afin de préserver la cohérence visuelle de l'écrin de végétation du village.

Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

► COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Une part minimale de surfaces non imperméabilisées (ou éco-aménagées) par rapport à la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière est imposée lors de

toute nouvelle construction. Cette disposition s'applique également aux travaux d'extension sur les constructions existantes (extension de plus de 20 m² de surface de plancher).

Cette part minimale est exprimée par un coefficient de biotope par surface (CBS) qui est calculé à la parcelle ou l'unité foncière (CBS = surface éco-aménagée / surface totale de la parcelle (ou unité foncière)).

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle ou l'unité foncière (pondération par un coefficient défini en fonction du type de revêtement – voir le lexique) :

Les coefficients de biotope par surface applicables sont les suivants :

- pour les parcelles/unité foncière inférieures ou égales à 300 m² : CBS $\geq$ 0,2 ;
- pour les parcelles/unité foncière comprises entre 301 et 500 m² : CBS $\geq$ 0,3 ;
- pour les parcelles/unité foncière comprises entre 501 et 1000 m² : CBS $\geq$ 0,5 ;
- pour les parcelles/unité foncière supérieures à 1000 m² : CBS $\geq$ 0,7 dont à minima la moitié en surface de pleine terre (0,35).

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m, débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour les **habitations** :

- Il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif DEUX places de stationnement dont une dans le volume bâti et l'autre dans la parcelle servant d'assiette au projet.

- Pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé UNE place de stationnement pour 3 lits.
- Des places de stationnement visiteurs, à raison d'une place pour trois logements devront être aménagées sous forme de poches de stationnement ou le long des voies.

Pour le commerce et les activités de services :

- Artisanat et commerce de détail : UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Hébergement hôtelier et touristique : UNE place de stationnement par chambre.
- Restauration : UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 m de l'établissement.

Pour **les activités du secteur tertiaire de type bureaux** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 30 m² de surfaces de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

► ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature et degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

Evacuation des eaux de piscines : conformément au règlement du service assainissement de la Communauté de Communes des Aspres, les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement. Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage. Elles ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment dans le réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits sec).

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement.

Conformément à l'article R111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Conformément à l'article R111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A DITE « ZONE AGRICOLE »

La zone agricole, dite zone A, porte sur les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il convient également de la préserver pour son potentiel environnemental et paysager et son rôle de coupe feu en cas d'incendie.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs.

La zone A comprend un secteur Ap où, dans un objectif de préservation paysagère, toute construction est interdite.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Préserver et accompagner l'activité agricole.
- Protéger les éléments paysagers de la commune et son cadre de vie.
- Maintenir les espaces agricoles pour se prémunir du risque incendie.
- Protéger les continuités écologiques.

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

► SONT INTERDITS :

Toute construction, occupation et installation nouvelle, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve que la surface de plancher des constructions soit au moins égale à 80 m².

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les changements de destination des bâtiments agricoles repérés au document graphique du règlement et listés ci-dessous au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sous réserve de répondre aux conditions cumulables suivantes:

- l'emprise au sol du bâtiment initial doit être d'au moins 40 m².
- ce changement ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, prévue à l'article L.112—1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Seules les sous-destinations suivantes sont admises: "artisanat et commerce de détail", "restauration", "hébergement hôtelier et touristique (limité à une capacité de 5 chambres ou gîtes)".

- Domaine du Cavallé
- Sainte-Colombe Arabians

Des conditions supplémentaires s'appliquent pour les constructions et installations suivantes :

- Les constructions à sous-destination de logement sous réserve :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole (logement de fonction) et liées à l'existence d'une exploitation agricole et au statut d'agriculteur du pétitionnaire.
 - qu'elles soient intégrées dans le volume bâti de la construction agricole à laquelle elles sont liées, dans le cas de constructions nouvelles.

- qu'elles soient accolées ou intégrées au bâtiment agricole existant afin qu'après leur construction, elles ne puissent être disjointes du bâtiment agricole auxquels elles sont liées.
 - qu'elles soient limitées à un seul logement par exploitation agricole et qu'il n'existe pas déjà un logement lié à l'exploitation.
 - qu'une présence permanente soit nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions liées aux équipements collectifs et qu'elles soient destinées au logement des personnes assurant ces fonctions.
 - qu'elles soient conformes au règlement du SPANC et que la défense contre l'incendie soit assurée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :
- qu'elles correspondent à une activité indispensable à l'activité agricole et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
 - qu'elles n'engendrent pas de nuisance incompatible avec le voisinage et envers la qualité de la zone.

Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ap :

La construction d'extension ou d'annexe des bâtiments d'habitation existants est admise à raison d'une seule extension et de deux annexes par logement, à compter de l'approbation du présent PLU, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque la construction ne génère pas de surface de plancher) de l'extension ne peut dépasser 20% de la surface de plancher (ou de l'emprise au sol) du bâtiment initial sans dépasser 200 m² de surface de plancher au total.
- la surface de plancher d'une annexe ne peut excéder 20 m².
- la création de l'extension ou de l'annexe ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement.
- le règlement du SPANC doit être respecté lorsque cela s'avère être nécessaire et la défense contre l'incendie doit être assurée.

Les affouillements et les exhaussements des sols, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers,
- qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de profondeur dans le secteur Ap.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

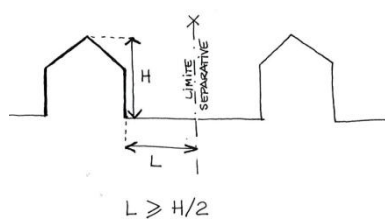
► REGLES D'IMPLANTATION

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



La distance horizontale de tout point d'un bâtiment ne joignant pas la limite parcellaire au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($L \geq H/2$).

La construction annexe (hors piscine) d'un bâtiment d'habitation existant doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres de la limite séparative, et à condition qu'elle ne dépasse pas 3 mètres de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance, l'une de l'autre, ne pouvant être inférieure à 10 mètres (sauf dans le cas de logement de fonction).

La construction d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant doit être édifiée à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal (sauf dans le secteur Ap où cette distance est ramenée à 4 mètres), distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe. Sa surface de plancher ne peut excéder 20 m². Elle ne doit pas servir de logement.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

► VOLUMETRIE

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres hors-tout, excepté :

- Les constructions à sous-destination de logement, qui ne sont pas intégrées dans le volume bâti de la construction agricole à laquelle elles sont liées, ne peuvent excéder 7,5 mètres hors tout.
- La construction d'une extension d'un bâtiment d'habitation existant peut être édifiée à condition de ne pas dépasser 5 mètres de hauteur hors tout.
- La construction d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant peut être édifiée à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets doivent utiliser des solutions de base énumérées ci-après. Les équipements et installations de services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général en s'inspirant des bâtiments agricoles traditionnels (mas, caves existantes...).

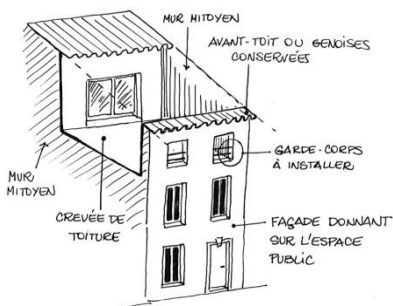
► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles creuses dites canal, de couleur rouge, et respecter une pente comprise entre 30 et 33%.

Toutefois des toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction, qu'ils ne soient pas accessibles et que le revêtement d'étanchéité soit recouvert (toiture végétalisée de préférence).

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,



- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades.

Les climatiseurs et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture (sauf les éoliennes).

Les petites installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

► FAÇADES

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être talochés fins ou très fins et passés à l'éponge. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en annexe).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3m à la dernière marche.

Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux, barre d'appui en fer plat.

Les antennes paraboliques ou hertziennes sont admises en façade, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles, tels que store-banne, conduit (fumée, ventilation...) en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdits.

Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Le bardage bois est autorisé sous réserve que le projet architectural s'intègre harmonieusement à son environnement et qu'il ne constitue pas un pastiche de construction montagnarde ou nordique.

Les conduits d'évacuation des eaux pluviales doivent être dans la même gamme de couleur que la façade sur laquelle ils sont apposés.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES

VOLETS ROULANTS



Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter un nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les peintures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 80 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture et conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, de manière à limiter leur impact visuel.

Les petites éoliennes terrestres à usage domestique sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public, que leur hauteur n'excède pas les 2/3 de la hauteur du faîtage de la construction et qu'elles soient implantées en recul de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.

► DIVERS

Les enseignes publicitaires sont autorisées seulement si elles sont intégrées aux façades, si elles sont liées à l'activité du bâtiment (ou de la parcelle) sur lequel elles s'implantent et si elles s'intègrent harmonieusement au bâtiment.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50m sous plafond.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'essences méditerranéennes représentatives du terroir des Aspres. La plantation d'essences de haute tige exogènes à ce terroir (palmiers...) n'est pas autorisée si elles sont visibles depuis l'espace public, afin de préserver une cohérence avec le paysage environnant.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être conçues avec un revêtement de sol perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m,

débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par un raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, soit par captage, forage ou puits particulier sous réserve :

- pour les constructions à usage unifamilial, de fournir l'analyse prévue par la réglementation en vigueur attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- pour les autres constructions, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L.1321-7 du code de la Santé Publique.

► ASSAINISSEMENT

En cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66.

Une étude particulière doit alors être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu de rejet.

Evacuation des eaux de piscines : conformément au règlement du service assainissement de la Communauté de Communes des Aspres, les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement. Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage. Elles ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N DITE « ZONE NATURELLE »

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

Des équipements collectifs peuvent être autorisés en zone N, sous-réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone N comprend :

- un secteur Ne correspondant au site d'exploitation de la carrière.
- un secteur Nr concerné par le risque érosion.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Préserver le caractère naturel des sites.
- Protéger les éléments paysagers de la commune et son cadre de vie.
- Gérer et entretenir les espaces naturels pour se prémunir du risque incendie.
- Maintenir les continuités écologiques.

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

► SONT INTERDITS :

Toute construction, occupation et installation nouvelle, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

Dans le secteur Nr, toute construction est interdite sans exception.

► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Des conditions supplémentaires s'appliquent pour les constructions et installations suivantes :

- Les constructions appartenant à la sous-destination logement sous réserve :
 - qu'une présence permanente soit nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions liées aux équipements collectifs,
 - que le logement soit accolé et communicant avec la construction à destination d'équipement collectif,
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes assurant ces fonctions,
 - qu'elles soient conformes au règlement du SPANC et que la défense contre l'incendie soit assurée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :
 - qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement des destinations autorisées et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation,
 - qu'elles n'engendrent pas de nuisance incompatible avec le voisinage et envers la qualité de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les abris-légers sous réserve qu'ils soient nécessaires à la protection des animaux.
- Dans le secteur Ne, les constructions, ouvrages, installations et travaux sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement de la carrière et qu'ils ne soient pas destinés à la création d'un nouveau logement.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions appartenant à la sous-destination logement et nécessaires à des équipements collectifs, doivent être accolées et communicantes avec les constructions à destination d'équipement collectif auxquelles elles sont rattachées.

► VOLUMETRIE

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres hors-tout.

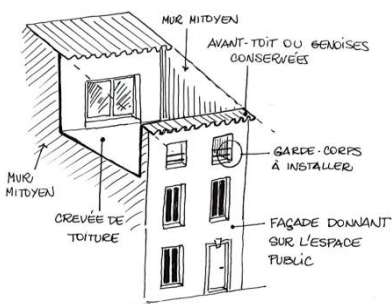
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles creuses dites canal, de couleur rouge, et respecter une pente comprise entre 30 et 33%.

Toutefois des toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction, qu'ils ne soient pas accessibles et que le revêtement d'étanchéité soit recouvert (toiture végétalisée de préférence).

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :



- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

► FAÇADES

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être talochés fins ou très fins et passés à l'éponge. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en annexe).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3m à la dernière marche.

Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux, barre d'appui en fer plat.

Les antennes paraboliques ou hertziennes sont admises en façade, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve:

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles, tels que store-banne, conduit (fumée, ventilation...) en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdits.

Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Le bardage bois est autorisé sous réserve que le projet architectural s'intègre harmonieusement à son environnement et qu'il ne constitue pas un pastiche de construction montagnarde ou nordique.

Les conduits d'évacuation des eaux pluviales doivent être dans la même gamme de couleur que la façade sur laquelle ils sont apposés.

► FERMETURES ET OUVERTURES

VOLETS ROULANTS



Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou

en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter un nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les peintures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 80 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen, d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture et conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, de manière à limiter leur impact visuel.

Les petites éoliennes terrestres à usage domestique sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public, que leur hauteur n'excède pas les 2/3 de la hauteur du faîtage de la construction et qu'elles soient implantées en recul de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.

► DIVERS

Les enseignes publicitaires sont autorisées seulement si elles sont intégrées aux façades, si elles sont liées à l'activité sur laquelle elles s'implantent et si elles s'intègrent harmonieusement au bâtiment.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50m sous plafond.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'essences méditerranéennes représentatives du terroir des Aspres. La plantation d'essences de haute tige exogènes à ce terroir (palmiers...) n'est pas autorisée si elles sont visibles depuis l'espace public, afin de préserver une cohérence avec le paysage environnant.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être conçues avec un revêtement de sol perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

Dans le sous-secteur Ne, les espaces dont l'exploitation est achevée doivent être massivement plantés par l'exploitant et ce, dans un double souci de protection contre les nuisances liées à l'empoussièrement et d'esthétisme mais également pour des motifs écologiques liées à la remise en état du site en fin d'exploitation.

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m, débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par un raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, soit par captage, forage ou puits particulier sous réserve :

- pour les constructions à usage unifamilial, de fournir l'analyse prévue par la réglementation en vigueur attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- pour les autres constructions, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L.1321-7 du code de la Santé Publique.

► ASSAINISSEMENT

En cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66.

Une étude particulière doit alors être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu de rejet.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement.

LEXIQUE

Annexe : construction accessoire d'une construction principale et sans communication avec elle (disjointe, indépendante), et qui a une fonction complémentaire à celle de la construction principale (elles ont toutes les deux la même destination). Sont considérés comme des annexes par exemple : les abris de jardin*, les garages, stockage des déchets, etc.

Les piscines* sont également des annexes mais qui disposent le plus souvent de règles d'implantation particulières par rapport aux autres annexes et n'ont pas de surface maximale.

Abris de jardin : construction annexe* destinée à entreposer matériaux, outils et accessoires destinés à l'entretien du jardin.

Affouillement de sol : creusement de sol.

Alignement ou limite qui s'y substitue : limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée riveraine.

Le terme « limite qui s'y substitue » désigne la limite entre la voie privée ouverte à la circulation routière publique et le terrain concerné par le projet soumis à autorisation.

Bardage : couche superficielle extérieure du bâtiment assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

Clôture : barrière construite et/ou végétale marquant les limites d'un terrain

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les termes « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population c'est à dire :

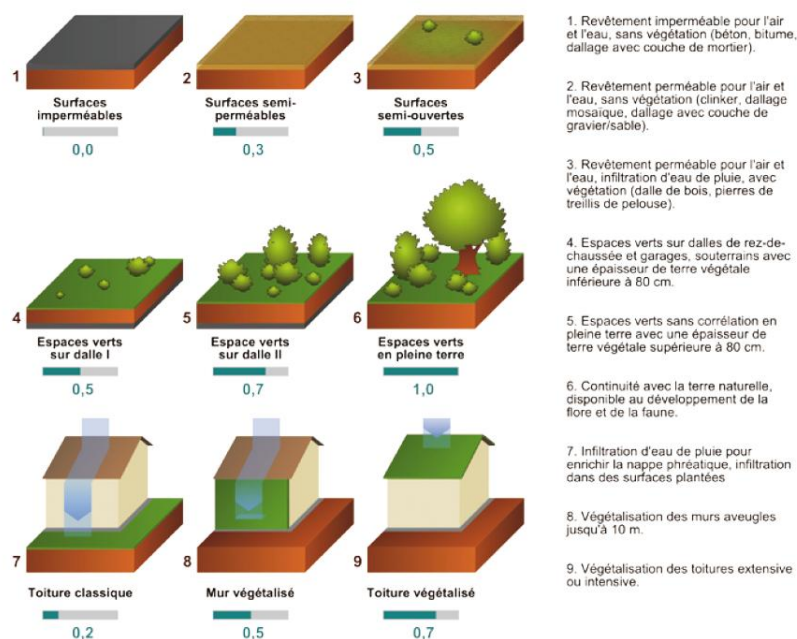
- les équipements d'infrastructures, ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux ;
- les bâtiments à usage collectif tels que les écoles, les établissements sportifs, culturels, ou bien encore administratifs.

Coefficient de biotope : pour des raisons environnementale et paysagère, en particulier pour le maintien de la biodiversité, mais également pour réduire les surfaces imperméabilisées et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, une part minimale de surfaces non imperméabilisées (ou éco-aménagées) par rapport à la surface totale de la parcelle/unité foncière est imposée à toute nouvelle construction dans les zones UB et AU. Cette part minimale est exprimée par un coefficient de biotope par surface (CBS). Cette disposition s'applique également aux travaux d'extension sur les constructions existantes (extensions de plus de 25 m² de surface de plancher), dans ces mêmes zones.

Le coefficient de biotope par surface est modulé pour tenir compte du contexte urbain. Le CBS est calculé à la parcelle ou l'unité foncière en fonction du secteur dans laquelle elle se situe : CBS = surface éco-aménagée / surface totale de la parcelle (ou unité foncière).

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle ou l'unité foncière (pondération par un coefficient défini en fonction du type de revêtement).

PRÉCISIONS



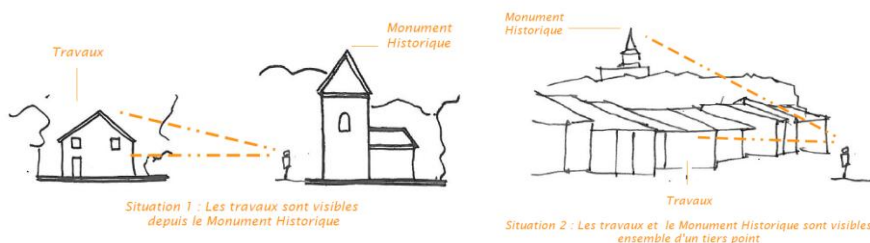
Coefficient de valeur écologique par m² de surface
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Cas d'une parcelle de 270 m² avec un CBS ≥ 0,2 :

Type de revêtement	Surface en m ²	CBS applicable	Surface éco-aménagée en m ²
Emprise au sol de la construction	81	0	0
Espaces vert en pleine terre	54	1	54
Dalle béton	18	0	0
Dallage avec couche de gravier	36	0,3	10,8
Espaces verts sur dalle	14	0,5	7
Dallage avec couche de mortier et présence d'une piscine	67	0	0
TOTAL	270		71,8

Calcul du CBS : $71,8 / 270 = 0,26$. L'application du CBS est respectée.

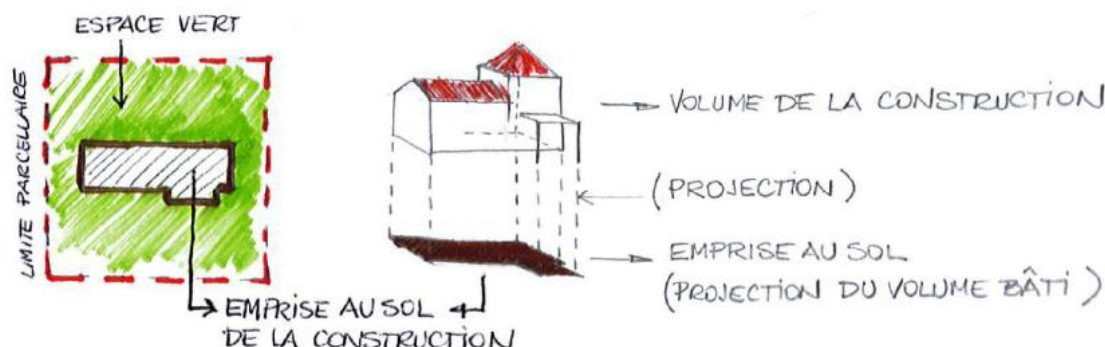
Covisibilité : la notion de covisibilité consiste à déterminer si le terrain d'assiette du projet est visible depuis le monument (situation 1), soit s'ils sont visibles ensemble d'un point quelconque (situation 2).



(Source : DRAC de Lorraine)

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (calcul des seuils pour l'obligation de recours à un architecte et typologie des autorisations d'urbanisme). Pour le calcul du coefficient d'emprise au sol (CES), les éléments de l'emprise au sol à prendre en

compte sont les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins des piscines non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap, des balcons et terrasses non clos sans appui au sol et des débords de toiture.



Emprise publique : un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

Epannelage : plan définissant l'enveloppe des volumes bâtis.

Exhaussement de sol : élévation du niveau du sol par le biais de remblais.

Extension : travaux d'agrandissement d'une construction existante, générant une augmentation de l'emprise bâtie soit en hauteur (surélévation), soit en profondeur, soit à même le sol.

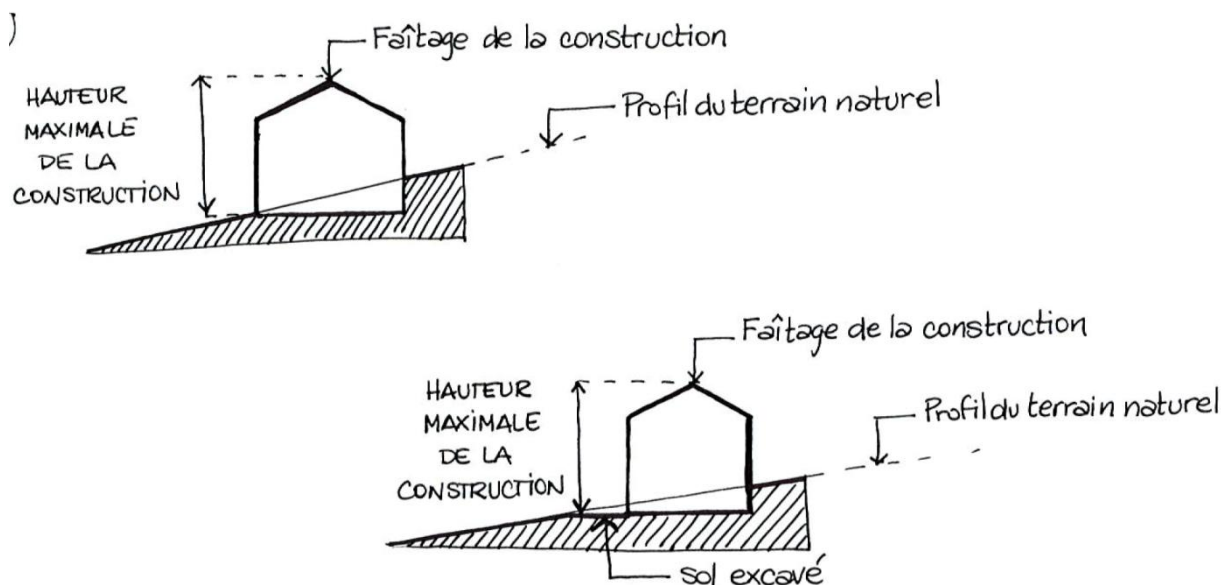
Façade d'une construction : la notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

Faîtage : le faitage correspond à la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées.

Garde-corps : barrière constituant un appui et formant protection devant un vide (par exemple sur un balcon).

Hauteur : la hauteur d'une construction, ou d'une installation, est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel ou excavé. Toutefois, ne sont pas prises en compte les hauteurs d'éléments techniques surmontant une toiture (tels que cheminées, gaines de ventilation, installations thermiques...) sous réserve qu'ils soient autorisés dans la zone et qu'ils fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Il conviendra de fournir au permis de construire un schéma altimétrique du terrain naturel ainsi que plusieurs coupes transversales sur lesquelles figureront la ligne de terrain naturel (TN) et les niveaux de terrassement (TT). Les hauteurs maximales s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions et surélévations de constructions existantes, mais également aux installations.



Installation Classée pour la Protection de l'Environnement : est considérée comme une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) toute usine, atelier, dépôt, chantier, exploitations de carrières, et d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la conservation des sites et monuments ou des éléments du patrimoine archéologique.

Elles font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du Code de l'environnement. Les activités concernées sont définies par une nomenclature qui les classe sous le régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter.

Limites séparatives : ensemble des limites parcellaires d'un terrain. On peut distinguer :

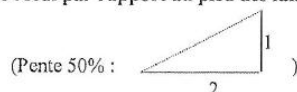
- les limites latérales qui séparent deux terrains et qui ont un point de contact avec l'alignement ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent deux terrains, opposées à la voie et qui n'ont pas de point de contact avec l'alignement.

Matériaux traditionnels : souvent issus d'un savoir-faire ancien, les matériaux traditionnels offrent une bonne inertie thermique et sont durables. Ce peut-être de la pierre, de la terre crue ou cuite (cayrou), du sable, du bois, des végétaux...

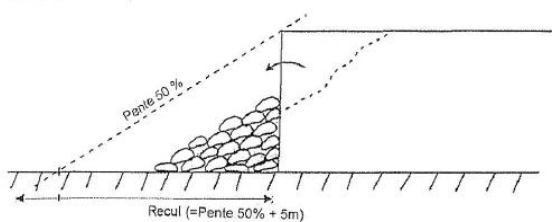
Mouvement de terrain : D'une façon générale, un mouvement de terrain est une manifestation d'instabilité de la partie superficielle de la croûte terrestre, sous l'effet de la pesanteur et des agents de l'érosion. Il existe quatre grand types de mouvements de terrain : les chutes de blocs/éboulement, les affaissements/effondrements, els glissements de terrain et le retrait-gonflement des argiles.

La prévention face à ce risque consiste principalement à s'assurer du bon drainage des eaux, à maintenir la végétalisation des talus et à appliquer des reculs par rapport aux pieds et crêtes des talus lors de constructions (cf schéma dans le lexique).

Distances de recul par rapport au pied des falaises ou talus

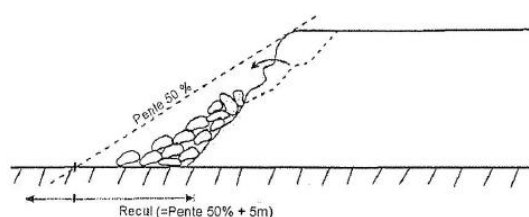


Cas 1 : pente raide



Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

Cas 2 : pente > 50 %



Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

Source : extrait du Porter à connaissance des Services de l'Etat

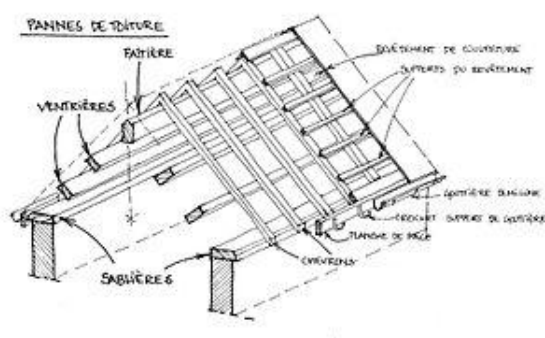
Mur bahut : muret bas.

Piscine : bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade. Dans ce présent règlement les distances d'implantation des piscines que ce soit vis-à-vis des limites séparatives ou des limites sur voies et emprises publiques sont calculées à partir du fil d'eau.

Placage : revêtement de faible épaisseur rapporté sur un mur (voir bardage).

Reconstruction : la reconstruction consiste à réaliser des travaux s'apparentant à de la construction neuve sur une construction existante conservée partiellement. Ces travaux peuvent être réalisés sur une ruine, suite à la démolition d'une construction ou sur une construction existante dont on modifie de manière importante les éléments de structure, le volume et/ou le second œuvre.

Sablère : poutre placée horizontalement à la base du versant de la toiture, sur le mur façade.



Saillie : une saillie correspond à tout ou partie d'une construction qui dépasse du plan de façade ou de toiture d'une construction.

Surface de pleine terre : La surface de pleine terre est la surface libre de construction et de tout revêtement imperméable, consacrée aux plantations, aux espaces verts et au jardin, permettant d'assurer un support au maintien et au développement de la biodiversité en milieu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Terrain Naturel (TN) : niveau du terrain tel qu'il existe préalablement aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande d'autorisation.

Toiture terrasse : couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes ($< 5^\circ$) qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Périmètre de débroussaillage (carte issue du Porter à Connaissance transmis par les services de l'Etat)



REALISATION - MAITRISE D'OUVRAGE



Commune de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie



***PLU approuvé le 05 octobre 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le***

Tous droits réservés.