

PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

4.1c

Règlement - 3 / Villages de proximité

ELABORATION - Approbation du 13/03/2021

SOMMAIRE

#DISPOSITIONS GENERALES	6
ZONES URBAINES	15
Zone 3UA.....	17
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	18
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	23
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	39
Zone 3UB.....	42
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	43
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	48
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	64
Zone 3UC.....	67
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	68
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	72
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	88
Zone 3UV.....	91
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	93
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	99
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	120
Zone UE.....	123
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	124
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	128
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	143

Zone Uep	146
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	147
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	151
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	163
Zone Ut	166
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	167
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	171
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	185
ZONES A URBANISER	188
Zone 3AU1.....	189
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	190
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	195
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	219
Zone 3AU2.....	222
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	223
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	228
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	235
Zone 3AU3.....	238
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	239
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	242
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	249
ZONES AGRICOLES.....	252
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	253

Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	260
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	277
ZONES NATURELLES.....	280
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	281
Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	289
Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	306

#DISPOSITIONS GENERALES

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

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
Gestion des eaux pluviales	Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux eaux pluviales s'appliquent à tout aménagement et notamment les articles R214-1 et suivant du Code de l'Environnement.
Servitudes d'utilités publiques :	S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme. Une liste des servitudes s'imposant à chaque commune est annexée au PLUi.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
Les zones urbaines	Le règlement distingue des zones urbaines spécifiques aux différents niveaux de l'armature territoriale (Pôle structurant, Pôles relais, Villages de proximité, Maillage rural) et des zones urbaines communes à l'ensemble du territoire. Elles sont détaillées dans les tableaux ci-après.
Les zones à urbaniser	<p>Les zones AU1 : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.</p> <p>Ces zones peuvent comprendre plusieurs sous zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AU1E destinée à accueillir des activités économiques. - AU1ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics <p>Les zones AU2 : Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement.</p> <p>Ces zones peuvent comprendre plusieurs sous zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AU2E destinée à accueillir des activités économiques. - AU2ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics - AU2t destinée à accueillir des constructions à vocation touristique ou de loisirs

	<p>Les zones AU3 : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 7 ans à compter de la date d'approbation.</p>
<p>Les zones agricoles</p>	<p>La zone agricole comprend 6 sous-zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> A0 : Correspondant aux « cœurs de village » et lieux d'intérêt patrimonial A1 : Espaces agricoles situés sur les communes non couvertes par la loi Montagne et espaces agricoles correspondant aux fonds de vallée et espaces mécanisables sur les communes couvertes par la loi Montagne A2 : Espaces agricoles pastoraux et forestiers montagnards (estives, élevage...) A3 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique A4 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique et présentant des enjeux environnementaux spécifiques A5 : Espaces agricoles à fort potentiel agronomique ou non et présentant des enjeux paysagers et espaces de type jardins familiaux/partagés ou la constructibilité est très limitée
<p>Les zones naturelles ou forestières</p>	<p>La zone naturelle comprend 9 sous zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> N0 : correspondant aux « cœurs de village » ou autres lieux d'intérêt patrimonial N1 : Espaces naturels sans spécificités N2 : Espaces naturels « carrières » : Carrière d'Evol N3 : Espaces naturels présentant des enjeux paysagers ou environnementaux spécifiques N4 : Espaces naturels dégradés : espace situé à cheval sur les communes de Souanyas, Escaro et Nyer N5 : Espaces naturels à vocation touristique ou de loisirs (campings, thermes...) N6 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de Casteil N7 : Zones d'approches et aires d'influence de la cité de Villefranche de Conflent N8 : Activité de débit et de stockage de bois sur la commune d'Espira de Conflent

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

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

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

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

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

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

ZONES URBAINES

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

Les zones urbaines (U) des **VILLAGES DE PROXIMITE** sont divisées en sept zones distinctes :

- La zone **3UA** : Elle correspond aux centralités originelle pré- années 60

Cette zone comprend trois sous zones :

- **3UA1** ou le bâti est majoritairement de hauteur R+2 avec combles
- **3UA2** ou le bâti est majoritairement de hauteur R+1 avec combles
- **3UA1c** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **3UB** : Elle correspond aux tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.

- La zone **3UC** : Elle correspond aux extensions de type habitat individuel organisé ou spontané

Cette zone comprend deux sous zones :

- **3UC1** correspondant aux tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.
- **3UC2** correspondant aux tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches.

- La zone **3UV** : Elle englobe deux entités bâties spécifiques de la Cité de Villefranche de Conflent

Cette zone comprend deux sous zones :

- **3UV1** correspondant à la cité intramuros
- **3UV2** correspondant au secteur de la gare ferroviaire

- La zone **UE** : Elle correspond aux secteurs économiques existants
Cette zone comprend une sous zone :
 - **UEc** ou sont favorisées les implantations commerciales

- La zone **Uep** : Elle correspond aux zones d'équipements d'intérêts collectifs et services publics
Cette zone comprend une sous zone :
 - **Uepc** ou sont autorisées sous condition les activités commerciales

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

Zone 3UA

Caractéristiques principales :

3UA1 : Centralités originelle pré- années 60 / R+2 avec combles

3UA2 : Centralités originelle pré- années 60 / R+1 avec combles

3UA1c : sous zones où sont favorisées l'implantation commerciale

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

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

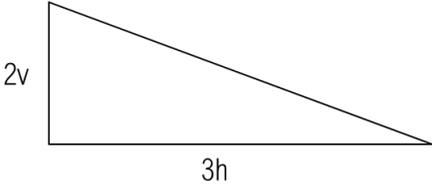
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UA1 3UA2 3UA1c	Exploitation agricole	Néant	Néant
	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Artisanat et commerce de détail	3UA1c : Néant 3UA1 et 3UA2 : Trois conditions cumulatives : 1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m ² ,	Néant
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2/ La création de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements). 3/ La création de surface de plancher à destination commerciale doit intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet.	Néant
	Restauration	Néant	Néant

3UA1 3UA2 3UA1c	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Bureau	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
3UA1 3UA2 3UA1c 3UA2c	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3UA1 3UA2 3UA1c 3UA2c	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions :		
<p>3UA1 3UA2 3UA1c 3UA2c</p>	<p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p>	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
<p>3UA1 3UA2 3UA1c 3UA2c</p>	<p>Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi</p>	<p>Elles sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
<p>3UA1 3UA2 3UA1c 3UA2c</p>	<p>Abris pour animaux</p>	<p>Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.</p>

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	<p>Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur la totalité de leur façade. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Pour rappel : les saillies et débords sont soumis à accord du gestionnaire de la voirie.</p> <p>S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.</p> <p>En cas de décrochement entre les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments*, ou encore être implantée entre ces deux limites.</p>
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<p><i>Bâtiments existants</i></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.2.2	<p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m.</p>
3.2.3	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* générant moins de 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale.</p>
3.2.4	<p><i>Cours d'eau, canaux, fossés</i></p> <p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales
3.3.1	L'implantation sur la limite séparative* latérale est imposée excepté pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport celle-ci. Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé.
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.3	Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment ne respectant pas l'implantation sur la limite séparative. Le nouveau bâtiment peut s'implanter à une distance minimale de 3.00m de la limite séparative.

3.4	Cas particuliers
3.4.1	<p><i>Bâtiments existants</i></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble
3.4.2	<p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m</p>
3.4.3	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.</p>
3.4.4	<p><i>Cours d'eau, canaux, fossés</i></p> <p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions ne sont pas accolées.
3.6	Cas particuliers

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.	

EMPRISE AU SOL	
Néant	

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<p>La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.</p> <p>Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.</p> <p>Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures).</p>
3.7.2	<p>Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m.</p> <p>Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.</p>

3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	<p>Pour les communes de Eus, Fontpédrouse, Mosset, Molitg les Bains, Nyer et Serdinya la hauteur des façades des bâtiments doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées aux abords immédiats.</p> <p>En cas d'évolution d'un bâtiment existant, le maintien de la hauteur initiale du bâti est privilégié.</p> <p>Pour les autres communes :</p> <p>Au faitage, la hauteur maximale des bâtiments est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 13.50 mètres en sous - zone 3UA1 (maximum R+2 avec combles) - 10.50 mètres en sous - zone 3UA2 (maximum R+1 avec combles)
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
3.9.2	<p><i>Bâtiments existants</i></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.
3.9.3	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p> <p>La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.</p>

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

4.1	Règles générales
4.1.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.2	Toitures
4.2.1	<p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans <p>Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>Les ouvertures en toiture pour la réalisation de terrasses (terrasses tropéziennes) sont néanmoins autorisées à condition que soient conservées les trois premières rangées de tuiles/ardoises/lloses à compter de l'égout du toit.</p> <p><i>Cas particuliers</i> : Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%.</p>

4.2.2	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal de couleur rouge : communes de Corneilla de Conflent, Eus, Fillols, Fuilla, Marquixanes, Molitg les Bains, Mosset, Sahorre et Taurinya.</p> <p>Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : communes de Fontpédrouse, Nyer et Thuès entre Valls.</p> <p>Communes présentant les deux types de toiture : Serdinya</p> <p><i>Cas particuliers pour les communes mixtes et pour les constructions ne respectant pas la règle générale :</i> Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.</p>
4.2.3	<p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>
4.3	<p>Ouvertures/menuiseries</p>
4.3.1	<p><i>Formes</i></p> <p>Les ouvertures doivent être rectangulaires verticales. Leur taille est décroissante sur la façade de bas en haut et en fonction des niveaux. La proportion largeur/hauteur peut aller de 1,5 à 3.</p> <p>Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille*, les baies à traverse et meneau* sont à conserver dans leurs dimensions originelles.</p> <p>Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.</p>

4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	<p>Le blanc est proscrit. Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés.</p> <p>Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.</p>
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	<p>Différents types de façades peuvent être rencontrés sur le bâti ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moellons bruts - Moellons rejointoyés plus ou moins grossièrement - Moellons enduit à pierres vues - Enduit à la chaux couvrant grossier et rugueux - Enduit à la chaux taloché et teinté - Enduit ciment gravé - Maçonnerie mixte à cayrou - Pierres de taille <p>Elles peuvent présenter des éléments décoratifs de type :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Décors peints - Fausses coupes de pierres - Motifs végétaux en frise - Faux marbre <p>Ces façades doivent être rénovées à l'identique.</p> <p>Cas particulier : Si les façades existantes présentent des dégradations trop importantes pour être rénovées à l'identique, elles peuvent être traitées avec un enduit chaux taloché. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit</p>

4.4.2	<i>Couleur</i>
	<p>Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu</p>
4.5	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 2.00m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). <p>Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. Les piliers des portails existants devront être conservés en l'état ou rénovés à l'identique. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.5.2	<i>Limites séparatives</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un mur plein, d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage simple ou d'une grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.6	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.7	Eléments techniques
4.7.1	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

4.8	Cas particuliers
4.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.8.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.5 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.
4.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural</p>
5.2.1	<p><i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i></p>
	<p>Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles).</p> <p>Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien.</p> <p>La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.</p> <p>Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.</p>
5.3	<p>Canaux</p>
	<p>Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux.</p>
5.4	<p>Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme</p>
	<p>Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.</p>

5.5	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none"> - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.
	Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

	Règles générales
	Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. <p>Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 3UB

Caractéristiques principales :

3UB : tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.

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

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

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

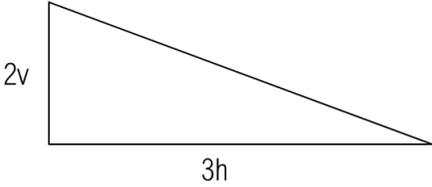
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UB	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Artisanat et commerce de détail	Trois conditions cumulatives : 1/ La surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne doit pas excéder 300 m ² , 2/ La création de plus de 150m ² de surface de plancher à destination commerciale doit obligatoirement présenter plusieurs destinations de construction sur le même projet (exemple : commerce + logements). 3/ Les projets intégrant la création de plus de 150m ² de surface de plancher à destination commerciale doivent intégrer les besoins en stationnement (livraison, clientèle, employés) au sein de l'unité foncière du projet.	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UB	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Néant
3UB	Salles d'art et de spectacles	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Bureau	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
3UB	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d’implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs
	L’ouverture et l’exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3UB	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions :		
3UB	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
3UB	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
3UB	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à plus de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m

3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

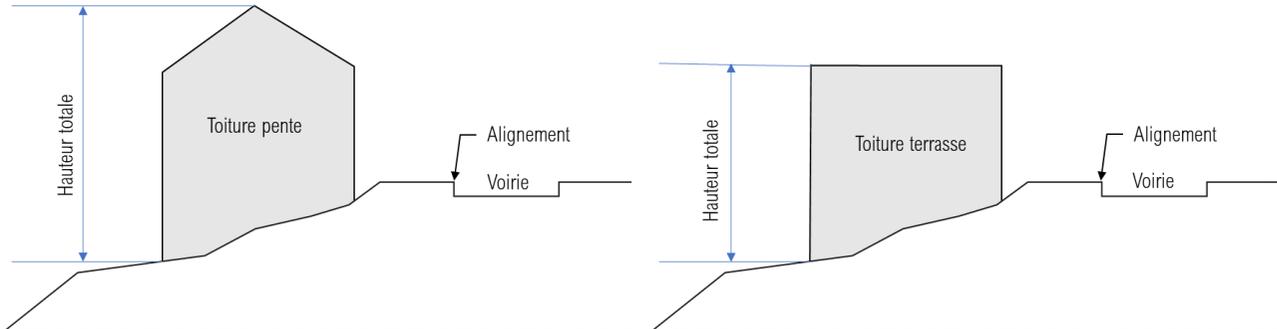
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.
3.3.3	Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions ne sont pas accolées.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

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

	
3.7.2	<p>Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.</p>
3.7.3	<p>En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.</p>
3.8	<p>Règles générales</p>
3.8.1	<p>Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 11.50 mètres (maximum R+2) A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 9.50 mètres (maximum R+2)</p>
3.9	<p>Cas particuliers</p>
3.9.1	<p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p>
	<p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
3.9.2	<p><i>Bâtiments existants</i></p>
	<p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p>
3.9.3	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p>
	<p>La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.</p>

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

Règles générales	
4.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.2	<p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p>
4.3	<ul style="list-style-type: none">- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...).Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi.- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	<p>Les toitures doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans <p>Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. - Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	<p>Tuiles canal de couleur rouge : communes de Fuilla, Marquixanes et Villefranche de Conflent.</p> <p>Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : commune de Thuès entre Valls.</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés. - Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose. - Les dispositions du 4.4.2 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.

4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	<p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire verticale axée d'un étage à l'autre. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	<p>Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.</p> <p>Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.</p>
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	<p>Enduits gratté fin ou taloché</p> <p>Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...)</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.</p>

4.6.2	<p><i>Couleur</i></p> <p>Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu</p>
4.7	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : l'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.7.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<p><i>Limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. <p>Les murs pleins sont également tolérés. Il est rappelé qu'ils doivent impérativement être enduits et traités de manière identique à la façade.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.8	<p>Eléments techniques</p>
4.8.1	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.
4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 5% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 50m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 m² de pleine terre X coefficient 1 = 50m² de surface non imperméabilisée - 100 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 50 m² de surface non imperméabilisée - 30m² de pleine terre X coefficient 1 + 40m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 50m² de surface non imperméabilisée
5.4	<p>Canaux</p> <p>Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux.</p>

5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

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

6.9	<p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p>
6.10	<p>Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p>
6.11	<p>Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.</p>

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. <p>Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 3UC

Caractéristiques principales :

3UC1 : tissus de type habitat individuel organisé / intermédiaire continu bas.

3UC2 : tissus de type habitat individuel spontané / extensions pavillonnaires lâches.

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

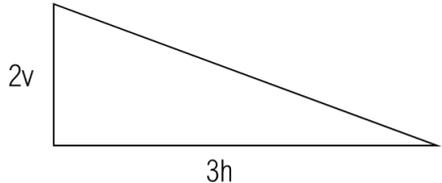
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UC1 3UC2	Logement	Néant	Néant
	Hébergement	Néant	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Bureau	Néant	Néant	

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

Zonage	Sont interdits :
<p>3UC1 3UC2</p>	<p>Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.</p>
	<p>Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d’implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.</p>
	<p>Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.</p>
	<p>Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.</p>
	<p>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</p>
	<p>L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p>
	<p>La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.</p>

<p>Sont soumis à conditions :</p> <p>Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.</p>		
<p>Rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.</p>		<p>Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.</p> <p>Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)</p> <p>Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.</p>
<p>Zonage</p> <p>3UC1 3UC2</p>	<p>Usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <p>Affouillements et exhaussements de sol</p>	<p>Conditions d'implantation / interdiction</p> <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions :		
3UC1 3UC2	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
3UC1 3UC2	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
3UC1 3UC2	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

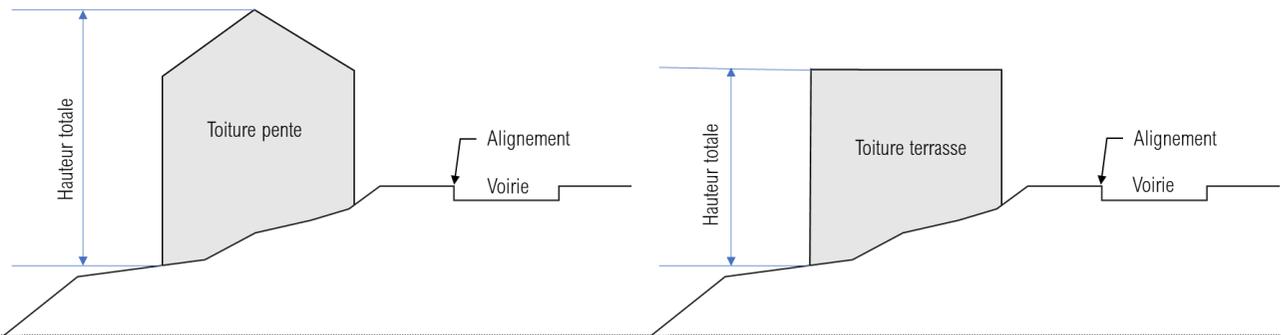
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Dans la sous zone 3UC1, les constructions peuvent également s'implanter sur au moins une limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de cette limite n'excède pas 3,50 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

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

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

3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m ² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

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

	Règles générales
4.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.2	<p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p>
4.3	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

4.4	Toitures
4.4.1	<p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum quatre pans <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale.</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. - Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.
4.4.2	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal de couleur rouge : communes de Corneilla de Conflent, Eus, Fillols, Fuilla, Marquixanes, Molitg les Bains, Mosset, Sahorre et Taurinya.</p> <p>Ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : communes de Fontpédrouse, Nyer et Thuès entre Valls.</p> <p>Communes présentant les deux types de toiture : Serdinya</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés. - Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent. - Les dispositions 4.4.2 ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.

4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	<p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	<p>Enduits gratté fin ou taloché</p> <p>Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...)</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit</p>
4.6.2	<i>Couleur</i>
	<p>Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu</p>

4.7	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.7.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : Dans la sous zone 3UC1 : 1.50m Dans la sous zone 3UC2 : 1.30m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. En sous zone 3UC1 : les murs pleins sont également tolérés. Il est rappelé qu'ils doivent impérativement être enduits et traités de manière identique à la façade. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.8	Eléments techniques
4.8.1	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.
4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée

5.3	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> <p>Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles).</p> <p>Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien.</p> <p>La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.</p> <p>Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.</p>
5.3.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> <p>Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.</p> <p>Toutefois, peuvent y être tolérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4	Canaux <p>Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux.</p>
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme <p>Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.</p>
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p>

§ 6 // STATIONNEMENT

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

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 3UV

Caractéristiques principales :

3UV1 :

Dans la ville intra-muros, l'urbanisation porte les traces de l'époque médiévale. Le bâti s'organise en ordre continu et dense dans un réseau viaire principalement constitué de deux rues étroites et parallèles. Le parcellaire est serré et en lanières. Les fronts bâtis sont continus.

La hauteur moyenne des bâtiments est particulièrement homogène. Elle résulte de l'interdiction stratégique à construire plus haut que les remparts. Les seuls éléments dérogeant à cette règle, et participant au pittoresque de la silhouette de la ville, sont le clocher de l'église, la tour de l'ancien hôpital et la tour de la mairie.

Le système de défense de la ville avec ses courtines, ses tours, ses portes et ses bastions est un élément majeur du caractère du lieux. Dans cette enceinte, le tissu bâti est dense, les espaces libres privés sont rares. Sur le flanc Sud, les parcelles privées jouxtant le rempart sont bâties contre celui-ci.

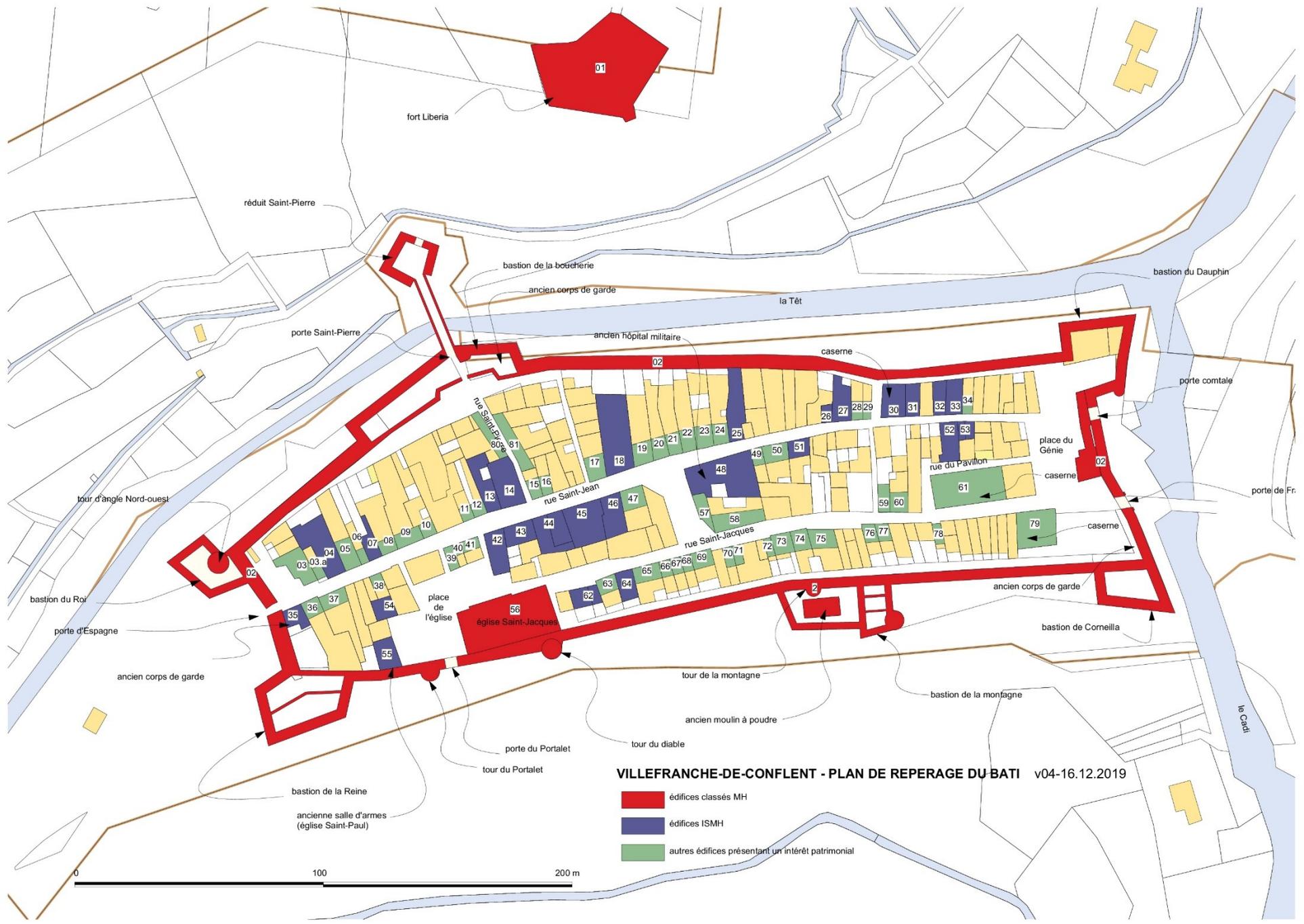
Outre son caractère militaire et défensif, la ville est l'expression d'un important centre marchand médiéval.

3UV2 : secteur Gare ferroviaire

Ces deux sous zones font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Tous les aménagements devront être compatibles avec celle-ci.

Dans la sous zone 3UV1, des « FICHES D'ANALYSE DU BATI » ont été réalisées sur les édifices remarquables pour guider le porteur de projet. Elles sont regroupées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi. Le schéma ci-dessous indique les constructions faisant l'objet de fiches.

Les « FICHES D'ANALYSE DU BATI » précisent les caractéristiques et matériaux ayant une valeur patrimoniale. Elles doivent être prises en compte lors de tout projet de travaux sur les constructions faisant l'objet de fiches ainsi que sur leurs constructions voisines.



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

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

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale	
3UV1	Logement	Néant	Néant	
	Hébergement	Néant	Néant	
	Artisanat et commerce de détail	Si le bâti présente des arcades : la sous destination est autorisée à la condition que l'activité ne masque pas les arcades. Si le bâti ne présente pas d'arcades : la sous destination est autorisée à la condition qu'il n'y ait pas de modification des ouvertures existantes en rez-de- chaussée. Peuvent néanmoins être exceptionnellement autorisées la suppression d'allège ou la réduction de l'emprise des ouvertures.	Néant	
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Bureau		Néant	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE* Et	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Si le bâti présente des arcades : la sous destination est autorisée à la condition que l'activité ne masque pas les arcades.	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Si le bâti ne présente pas d'arcades : la sous destination est autorisée à la condition qu'il n'y ait pas de modification des ouvertures existantes en rez-de- chaussée. Peuvent néanmoins être exceptionnellement autorisées la suppression d'allège ou la réduction de l'emprise des ouvertures.	
	Salles d'art et de spectacles			
Autres équipements recevant du public				

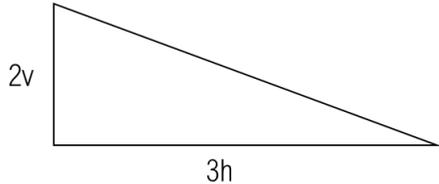
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UV1	Equipements sportifs	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE* et Sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les autres destinations de construction autorisées dans la zone.	

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3UV2	Logement	Uniquement logement de fonction ou logement strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance Ou Autorisé dans le cadre projet d'ensemble respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	Néant
	Artisanat et commerce de détail	Sous réserve d'être directement lié au fonctionnement de la gare ferroviaire	Néant
	Restauration	Sous réserve d'être directement lié au fonctionnement de la gare ferroviaire	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé dans le cadre projet d'ensemble respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Ou Sous réserve d'être directement lié au fonctionnement de la gare ferroviaire	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé dans le cadre projet d'ensemble respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Autres équipements recevant du public	Autorisé dans le cadre projet d'ensemble respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	Néant
3UV2	Entrepôt	Sous réserve d'être directement lié au fonctionnement de la gare ferroviaire	Néant
	Bureau	Sous réserve d'être directement lié au fonctionnement de la gare ferroviaire	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
3UV1 3UV2	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d’implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs
	L’ouverture et l’exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les abris pour animaux
	Les vérandas, les constructions ou installations de faible emprise (constructions annexes)

Sont soumis à conditions :		
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3UV2	Ensemble des destinations de constructions autorisées dans la sous zone 3UV2	Les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
3UV1 3UV2	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
3UV1 3UV2	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...

Sont soumis à conditions :		
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3UV1 3UV2	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi non compatibles avec la vocation de la zone	Elles sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
3UV1 3UV2	Extension des bâtiments existants autorisés dans la zone	Elles sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - De respecter l'intégralité des dispositions du chapitre II - De présenter une majoration de la surface de plancher inférieure à 15.00m²

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	<p><u>Dans la sous zone 3UV1 :</u> Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur la totalité de leur façade.</p> <p>Toutes extension ou reconstruction d'une construction existante doit respecter la trame parcellaire existante (alignement et implantation), y compris en cas de regroupement de parcelles.</p> <p>Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public sont autorisées dans une limite de 0.20 mètres.</p> <p>Pour rappel : les saillies et débords sont soumis à accord du gestionnaire de la voirie.</p> <p><u>Dans la sous zone 3UV2 :</u> L'implantation des constructions doit être définie dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement.</p>
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<p><u>Bâtiments existants</u></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

3.2.2	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i>
	<p><i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.</p>
	<p><i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé.
3.3.2	<p><u><i>Dans la sous zone 3UV1 :</i></u> L'implantation le long de la limite séparative est imposée.</p>
3.3.3	<p><u><i>Dans la sous zone 3UV2 :</i></u> L'implantation des constructions doit être définie dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3.4.2	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i>
	<i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics.
3.4.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

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

	EMPRISE AU SOL
3.6	Dans la sous zone UV1 : Néant
3.7	Dans la sous zone UV2 : L'emprise au sol des constructions doit être définie dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

3.9	Règles générales
3.9.1	<p><u>Dans la sous zone 3UV1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 14.50 mètres. A l'égout du toit, les constructions ne devront pas dépasser 12.00 mètres. - Le nombre de niveau maximum autorisé est de 2 étages sur rez-de-chaussée et comble habitable. - Le nombre de niveaux des édifices repérés sur le Plan des Edifices d'Intérêt Patrimonial ne pourra pas être modifié. Il est précisé dans chaque « FICHES D'ANALYSE DU BATI » (celles-ci sont regroupées dans les orientations d'aménagement et de programmation). - Les constructions sur rue à rez-de-chaussée seul sont interdites. - En cas de construction entre deux mitoyens de hauteurs différentes, la construction ne dépassera pas la moitié de la différence de hauteur. - En cas de construction entre deux mitoyens sensiblement de même hauteur, on s'alignera sur l'une des deux hauteurs.
3.9.2	<p><u>Dans la sous zone 3UV2 :</u></p> <p>La hauteur des constructions doit être définie dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
3.10	Cas particuliers
3.10.1	<p><u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u></p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
3.10.2	<p><u>Hauteur particulière</u></p> <p>Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine compatible avec le patrimoine de Villefranche de Conflent.</p>

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

	<p><u>Dans la sous zone UV1</u></p>
<p>4.1</p>	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Le parti architectural doit être arrêté en fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et s'inscrire en continuité de l'existant.</p> <p>Cette continuité passe par l'usage de matériaux, de textures et de couleurs utilisés sur les édifices voisins : une attention particulière doit être portée aux caractéristiques du bâti proche pour permettre l'emploi de matériaux cohérents ou en accord avec les tonalités dominantes. Les matériaux modernes ne sont pas exclus pour autant mais doivent garantir une discrétion et/ou une cohérence dans le paysage urbain et être traités avec un souci du détail.</p> <p>La construction doit aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale et les caractéristiques du parcellaire significatif de l'histoire urbaine.</p> <p>Pour guider le porteur de projet, des « FICHES D'ANALYSE DU BATI » ont été réalisées sur les édifices remarquables. Elles sont regroupées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi. Le schéma ci-dessous indique les constructions faisant l'objet de fiches.</p> <p>Les « FICHES D'ANALYSE DU BATI » précisent les caractéristiques et matériaux ayant une valeur patrimoniale. Elles doivent être prises en compte lors de tout projet de travaux sur les constructions faisant l'objet de fiches ainsi que sur leurs constructions voisines.</p>
<p>4.2</p>	<p>Tout projet de construction sera apprécié en fonction de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La cohérence de l'architecture proposée et la qualité du dessin et des détails. - La cohérence d'échelle, de volumétrie, de composition et de matériaux avec les édifices voisins <p>Les édifices protégés au titre de Monuments Historiques ou présentant un intérêt patrimonial particulier (cf : plan des édifices remarquables) doivent être restaurés ou mis en valeur selon les enjeux et orientations précisés dans les « FICHES D'ANALYSE DU BATI » précitées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En préservant les matériaux, les éléments d'origine et les détails d'architecture (corniches, encadrements de baies, menuiseries, ...). - En veillant à la compatibilité des matériaux utilisés avec l'architecture d'origine, et à l'adéquation des techniques de mise en œuvre. - En retrouvant, dès que cela est possible un état plus proche de l'architecture d'origine et notamment lorsque celle-ci a subi des modifications intempestives (matériaux, percements, ou ajouts dénaturant la façade. - En conservant les modénatures et décors visibles ou dégagées en cours de travaux. - En réalisant, lorsque cela est justifié, des restitutions ou remplacement d'éléments à l'identique

4.3	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps.
4.4	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.5	Volumétrie
4.5.1	Pour rester en cohérence avec le bâti traditionnel environnant, la volumétrie générale du bâtiment projeté devra être simple, conformément aux typologies locales
4.6	Toitures
	<p><i>Petites notions d'histoire :</i></p> <p><i>La continuité du velum de toiture est l'une des caractéristiques de Villefranche, elle est observable depuis les chemins de ronde et depuis les reliefs avoisinants. De façon à maintenir la silhouette de la ville, le volume de toiture de référence est la toiture à deux pentes couvertes en tuiles canal. Les couvertures de Villefranche sont en tuile canal traditionnelle en terre cuite de couleur ocre rouge à l'exception de l'église et des remparts et quelques édifices civils ou parties d'édifices qui sont en lauzes. Les débords de toiture sont de différents types. De forte ou faible saillie à chevrons apparents, de faible saillie habillée en plâtre sur lattis ou en appui sur une corniche moulurée en terre cuite ou en mortier, ou une génoise couronnant la façade.</i></p>
4.6.1	<i>Formes de toitures</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures présenteront deux pentes comprises entre 30 % et 35 %. - Le faîtage sera implanté parallèlement à la rue. - Les toitures terrasses sont interdites. - Les toitures présenteront un débord de toit d'environ 40 cm par rapport au nu de la façade. - La forme traditionnelle des toitures doit être respectée ; les décrochements de toiture en profondeur sont interdits. - La création de terrasse encastrée dans le volume du toit est interdite. - Dans le cas d'un remplacement complet de la charpente, la nouvelle charpente respectera le profil de l'ancienne, néanmoins, dans un front bâti continu et homogène, la pente à respecter sera celle de l'un des bâtiments contigus, dans la mesure où celui-ci respecte les dispositions traditionnelles.

	<p>Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures peuvent avoir plusieurs pentes lorsqu'elles forment un angle de rue. - Les toitures peuvent avoir une seule pente si elles sont adossées à un mur ou plusieurs pentes lorsqu'elles forment un angle de rue. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les châssis de toiture sont interdits. - La création de lucarnes est interdite.
4.6.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures existantes seront conservées, entretenues et restaurées. - Les couvertures seront réalisées en tuiles canal traditionnelles de teinte rouge sauf celles en lauzes qui seront conservées. Les tuiles de couvert seront réalisées à l'aide de tuiles anciennes de réemploi. Les courants pourront être réalisés en tuiles neuves patinées. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les autres matériaux notamment : les panneaux ondulés goudronnés ou en fibrociment, les tuiles mécaniques, les tuiles type romanes, les tuiles à emboîtement, les tuiles en ciment, les bardeaux d'asphalte, les bacs acier. <p>Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, d'autres matériaux de toiture tels que le zinc patiné "vieux zinc", le plomb, le cuivre dans le respect des dispositions concernant la forme des toitures.
4.6.3	<i>Terrasses et loggias en toiture</i>
	<p>Création de loggia sous toiture :</p> <p>La création de loggia couvertes, ou "mirandes" sur rue est autorisée à partir du niveau R+2 sur une partie de la surface du comble à condition que l'ouverture s'étende sous toute la largeur de la façade et conserve une hauteur d'allège en maçonnerie en continuité avec la façade. La surface de la loggia n'excédera pas 30 % de la surface du comble.</p> <p>Création de terrasses dans la toiture :</p> <p>La création de terrasses encastrées dans le plan de la toiture est interdite.</p>

4.6.4	<i>Corniches en terre cuites et génoises</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Les corniches, génoises, chéneaux en terre cuite, tortugades et débord de toiture existants seront conservés et restaurés. - Les débords de toiture des constructions neuves reprendront les éléments de typologie existants.
4.7	Perçements/menuiseries
4.7.1	<i>Composition - percements</i>
	<p>Les façades de Villefranche conservent des percements ou des vestiges de percements datant de la création de la ville au XII^e siècle et des modifications des siècles ultérieurs. La conservation de ces traces est un impératif au maintien du caractère patrimonial du lieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fenêtres en arc plein cintre, fenêtres géminées à linteau unique recoupés en arcs du moyen-âge. - Arcades en rez-de-chaussée. - Baies à linteau de pierre sur coussinets du XII^e-XIV^e siècle. - Grandes fenêtres à traverse et meneau de la Renaissance. - Galeries de comble ou mirandes. - Baies droites avec garde-corps en fer forgé du XIX^e siècle. <p>Une façade doit être composée, ce qui signifie que les dimensions, les proportions générales, les percements doivent avoir des liens d'affinité avec les typologies existantes.</p> <p>La composition d'une façade, ses matériaux de construction, sa modénature sont la mémoire de l'époque de construction et du programme d'origine qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.</p> <p>Les modifications des baies sur les façades composées et homogènes sont interdites.</p> <p>Les proportions des ouvertures modifiées ou créées seront de manière générale plus hautes que large et dans tous les cas, conformes aux typologies observées.</p>

4.7.2	<p data-bbox="336 191 548 223"><i>Menuiseries neuves</i></p> <p data-bbox="336 231 2049 335">Si l'intérêt patrimonial de la menuiserie est avéré, il peut être imposé de la conserver. Les menuiseries ne doivent être remplacées que s'il n'est vraiment pas possible de les restaurer. A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être réutilisés dans la mesure du possible.</p> <p data-bbox="336 375 2049 438">Les menuiseries doivent être implantées en retrait du nu de la façade en ménageant un tableau d'au moins 20 cm., voire davantage selon la typologie du bâti (cf : FICHES D'ANALYSE DU BATI).</p> <p data-bbox="336 478 2049 582">La composition, la répartition des petits bois et les profils des menuiseries à créer seront conformes aux typologies des menuiseries anciennes et en concordance avec l'époque et le style du bâti. Les jets d'eau seront à doucine et les pièces d'appui seront courbes. Les profils des petits bois et des cadres reprendront la forme de solin en mastic.</p> <p data-bbox="336 622 2049 686">Les menuiseries seront en bois peint. Toutefois, un dessin et des matériaux contemporains (à l'exclusion du PVC) pourront être autorisés dans la mesure où ils n'entrent pas en conflit avec la composition générale de la façade.</p> <p data-bbox="336 726 492 758">Sont interdits :</p> <ul data-bbox="336 766 1579 981" style="list-style-type: none">- Les finitions vernies.- La pose de fenêtres type "réhabilitation" est interdite.- Les vitrages réfléchissants.- Les survitrages extérieurs.- Les imitations de petits bois.- Les teintes autorisées doivent être conforme au nuancier disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.
-------	--

4.7.3	<i>Portes d'entrée, portes de garages, portes cochères, volets contrevents</i>
	<p>Les portes d'entrées, les portes cochères et les portes de garage doivent présenter des formes et des matériaux en cohérence avec les typologies de l'architecture traditionnelle existante. D'une manière générale, il s'agit d'employer du bois revêtu de peinture et de proscrire tout élément décoratif anecdotique (type hublot, demi-lune, ...). Les portes comportant un vitrage vitré sont interdites. Le PVC est interdit.</p> <p>- Les portes d'entrée anciennes et correspondant aux typologies anciennes seront conservées, restaurées ou remplacées à l'identique. Les portes neuves reprendront les caractéristiques des typologies anciennes : portes à lames avec moulures périphériques rapportées, portes à panneaux,</p> <p>PORTES DE GARAGES</p> <p>- Les portes de garage seront exclusivement en bois. Leur dessin reprendra les caractéristiques des typologies du lieu.</p> <p>- Elles seront à deux vantaux composées de lames larges verticales ou horizontales, ou à trumeau central et moulures périphériques et plinthes rapportées.</p> <p>- Elles ne comporteront pas de vitrage.</p> <p>PORTES COCHERES</p> <p>- Les portes cochères anciennes seront conservées et restaurées.</p> <p>- Dans le cas de réaménagement du rez-de-chaussée, lorsque la fonction initiale des portes cochères a disparu et que leurs caractéristiques sont étrangères aux typologies anciennes, elles pourront être remplacées par des ensembles menuisiers vitrés et recoupés selon une composition reprenant la typologie des ensembles anciens. La traduction contemporaine de ces dispositions n'est pas interdite.</p> <p>VOLETS CONTREVENTS</p> <p>Les contrevents et volets doivent être en cohérence avec l'architecture de la façade et ne doivent pas impacter le paysage urbain. Leur forme puisera dans le vocabulaire des typologies traditionnelles locales (volets à lames croisées, volets à cadre, persiennes à panneaux, persiennes à lames affleurantes dites persiennes à la française).</p> <p>- Les baies géminées médiévales et les baies Renaissance ne seront pas équipés de volets.</p> <p>- Les volets à barre et écharpe sont interdits.</p> <p>- Les volets roulants et coulissants sont interdits.</p> <p>- Le PVC est interdit.</p>

4.8	<p>Façades</p> <p>Les façades anciennes recèlent souvent - et de façon masquée - des vestiges archéologiques de dispositions anciennes ayant survécu aux différentes campagnes de travaux (arcs, baies géminées, linteau, appuis, niches, claveaux, corniches, piédroits, baies, ...). En cas de découverte fortuite en cours de travaux, ces dégagements doivent être signalés aux services de la DRAC.</p> <p>Toutes les interventions doivent prendre en compte les FICHES D'ANALYSE DU BATI présente dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>
<p>CONSTRUCTIONS EXISTANTES</p>	
4.8.1	<p><i>Maçonneries en pierre</i></p> <p>Les maçonneries en pierre se répartissent en trois catégories principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pierre de taille, qui est toujours apparente. - Le moellon équarri qui peut rester apparent si l'appareillage est régulier. - Le moellon "tout-venant" qui est destiné à être enduit. <p>Les maçonneries destinées à être enduites étaient généralement réalisées avec des matériaux de moindre qualité et des mortiers maigres. Ces maçonneries sont sensibles aux intempéries, elles ne peuvent être maintenues apparentes.</p> <p>L'enduit ou le badigeon à la chaux sont indispensables pour protéger les maçonneries de moellons et donc de préserver la qualité de la façade. Le traitement de l'enduit doit être adapté au caractère architectural de l'édifice en particulier les enduits à pierre vues. La peinture des pierres, les bardages sont interdits.</p>
4.8.2	<p><i>Façades en pierres de taille apparentes</i></p> <p>Les façades ou parties de façade en pierre de taille apparentes seront restaurées sans dénaturer leur caractère d'origine.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La peinture sur les pierres est interdite. - Sablage et décapage abrasif sont interdits. - Relancis de pierres de même nature que les pierres en place, respect du calepinage de l'appareillage. - Rejointoiement au mortier de chaux et sables colorés et teintés naturelles à fleur des parements en pierre. - Patine d'harmonisation au lait de chaux teinté. <p>Il est interdit de réaliser des scellements dans les pierres de taille. Les scellements seront réalisés exclusivement dans les joints.</p>

	<p>Les appareils et éléments en pierre de taille sont à maintenir et à restaurer avec les techniques adaptées à la nature de la pierre et aux techniques de taille à l'origine de l'élément. Lors des ravalements, il doit être apporté le plus grand soin aux petits décors de façades, tels que cordons, encadrements de baie, moulures éléments sculptés ou gravés, et aux arêtes vives.</p> <p>Si elles sont trop dégradées les pierres doivent être remplacées à l'identique.</p> <p>Lorsque les pierres de parement, d'encadrement et de chaînage sont au nu des parties en moellons, l'enduit vient "mourir" sur les pierres, sans surépaisseur.</p>
4.8.3	<p><i>Façades en maçonnerie enduite</i></p> <p>Les maçonneries constituées de matériaux en parpaings de ciment, en briques creuses, en moellons de blocage, seront enduites au mortier de chaux.</p> <p>Les façades traditionnelles enduites ne seront pas décapées pour laisser le matériau de construction apparent.</p> <p>Les enduits seront réalisés avec des mortiers de chaux.</p> <p>Les enduits respecteront les irrégularités de planéité des façades. Ils ne seront pas tirés à la règle, ni rechargés dans les creux. Ils ne feront pas de saillie par rapport au parement des pierres de taille présentes en façade. L'utilisation de baguettes d'angle est interdite.</p> <p>La finition des enduits sera talochée fine ou serrée à la truelle sur les édifices édilitaires ou à vocation bourgeoise et commerçante. Une finition "rustique " de type "fouettée", broyée ou fini à l'éponge est possible sur le bâti de tradition rurale.</p> <p>Lorsque les pierres d'encadrement et de chaînage sont au nu des parties en moellons, l'enduit vient "mourir" sur les pierres, sans surépaisseur.</p>
4.8.4	<p><i>Façades à cayrous et inclusions de cassons de brique</i></p> <p>Ces façades sont à conserver et restaurer.</p>
4.8.5	<p><i>Enduits décoratifs en ciment</i></p> <p>Les façades en enduit coloré mentionnées dans les FICHES D'ANALYSE DU BATI seront conservées.</p> <p>Les teintes seront limitées aux ocres clairs et au ton pierre ainsi qu'à celles identifiées par l'archéologie sur les façades anciennes. Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie à la Communauté de Communes Conflent Canigó.</p> <p>La couche picturale sera assurée par un badigeon ou une détrempe à la chaux aérienne teinté aux terres naturelles.</p>

4.8.6	<p><i>Modénature et décors</i></p> <p>Tous les éléments décoratifs en terre cuite ou en ciment apparent, (corniches, bandeaux, ...), doivent être conservés dans la mesure où ils participent au parti d'origine de la façade. Ils seront restaurés, ou remplacés à l'identique si nécessaire. Ces éléments ne peuvent être peints (sauf s'il s'agit d'un badigeon à l'identique de l'origine) ou enduits.</p>
4.8.7	<p><i>Peintures des façades</i></p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les badigeons à la chaux teints de terres naturelles. - Les peintures minérales à la chaux et au silicate.
4.8.8	<p><i>Balcons et barres d'appui</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ferronneries anciennes seront conservées et restaurées (voir Fiches d'analyse du bâti). - La création de ferronneries contemporaines est autorisées dans la mesure où leur dessin se réfère aux typologies anciennes. - Les garde-corps ou barres d'appui en alu sont interdite. - Les barres d'appui anciennes en ferronnerie et appui en bois seront conservées et restaurées.
CONSTRUCTIONS NEUVES	
4.8.9	<p><i>Composition</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> - La composition des façades reprendra les caractéristiques typologiques du bâti ancien présent. - Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - Les pastiches. - Les éléments en saillie (véranda, bow-window, ...) - Les auvents en rez-de-chaussée. - Les balcons en étage de plus de 30 cm de saillie

4.8.10	<p><i>Matériaux</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux traditionnels en pierre du pays enduites ou non. - Les maçonneries enduites avec un enduit traditionnel à la chaux - Le béton, le métal, le bois naturel, maintenus bruts et en grandes surfaces ne pourront être employés que pour les constructions dont le caractère architectural contemporain s'inscrit dans les typologies locales. - Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - La maçonnerie en briques creuses apparentes. - Les imitations de matériaux anciens. - Les bardages industriels et de couverture. - Les parpaings et autres matériaux préfabriqués non enduits. - Les placages de schistes, de cayroux, de terre cuite, de céramiques ou autres matériaux.
4.9	<p>FAÇADES ET DEVANTURES COMMERCIALES</p>
4.9.1	<p>Règles générales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour toute création de nouvelle devanture, il convient de lui donner des proportions en harmonie avec la composition de la façade. - Les devantures commerciales s'adapteront à la composition en travées de la façade. - Les arcades ne seront pas masquées par la devanture. - Sur les façades dénaturées, la création d'une vitrine ou d'une devanture doit être l'occasion de retrouver une composition plus équilibrée de la façade. - Dans le cas d'une construction neuve, la vitrine doit être pensée dès l'origine du projet, dans toutes ses composantes, y compris l'enseigne. - Le nu du mur de façade devra rester visible jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum de part et d'autre des vitrines. - Dans le cas de commerces particulièrement larges, la devanture doit être redécoupée en travées par des trumeaux en maçonnerie. - Le matériau à privilégier est le bois peint. - Le recours à des matériaux et dessins contemporains est autorisée sous réserve d'intégration au contexte historique, architectural et urbain. - Aucun élément ne doit dépasser le niveau du plancher du premier étage. Les dispositifs de fermeture doivent être intégrés à la composition de la devanture et implantés dans son épaisseur. En position ouvertes ils ne doivent pas être visibles depuis la rue. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux sans finition garantissant leur pérennité, les matériaux réfléchissants, les couleurs fluorescentes, les volets roulants extérieurs et pleins. - Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie à la Communauté de Communes Conflent Canigó - Le PVC

4.9.2	<p><i>Intégration de la façade commerciale dans les baies existantes : vitrines</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place de vitrines commerciales doit être l'occasion de redonner une lisibilité architecturale et structurelle aux façades dont la composition ou l'aspect a été altérée par des interventions intempestives. - Si le percement existant est hors de proportion et altère la composition de la façade, une remise en proportion en recoupant ou réduisant le percement peut être exigée. - Le cas échéant, la restitution de percements ou d'une composition ancienne peut être imposée. - L'élargissement des ouvertures existantes ne sont autorisées que si elle ne perturbe pas la composition architecturale et structurelle de la façade. - Une attention particulière sera portée aux profils des menuiseries pour que leur aspect (épaisseur, couleur, ...) participe à la qualité de la façade. - Les grilles d'occultation des vitrines seront disposées exclusivement à l'intérieur des locaux.
4.9.3	<p><i>Enseignes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La règle générale est un principe de cohérence : elles doivent être conçues en adéquation avec l'architecture de la façade, leur emplacement et leurs dimensions peuvent être imposés. - Un commerce ne peut disposer que d'une seule enseigne en applique et une perpendiculairement à la façade. Les enseignes doivent être disposées entre le rez-de-chaussée et l'étage, pas plus haut que l'allège des fenêtres de l'étage. - Les enseignes en drapeau seront en ferronnerie ajourée. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les caissons lumineux, les tubes fluorescents et les enseignes de marques.
4.9.4	<p><i>Stores et bannes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les stores et bannes doivent répondre et s'insérer dans la trame architecturale de la façade. - Ils doivent toujours être relevables. Leur projection doit présenter un angle qui permette d'occulter le moins possible la façade lorsque le store est déroulé (angle le plus proche de 90°). - Les bannes capotes sont interdites. - Dans le cas de vitrine, ils doivent être placés en tableau des baies, ajustés à la largeur de chaque vitrine. Dans le cas de devantures en applique les stores doivent être ajustées aux baies. Dans tous les cas les stores doivent être alignées et identiques. - Les stores et bannes doivent être en toile, unie et d'une couleur en harmonie avec le paysage urbain. Les inscriptions commerciales doivent s'intégrer dans la composition de la bannière et uniquement sur les lambrequins. La publicité est interdite sur les stores, bannes et parasols. Les mécanismes de tringlerie doivent être intégrés dans des coffres les plus discrets possibles.

4.10	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.10.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les jardins et courettes doivent être enclos. - Hauteur maximale des clôtures : entre 1,50 m et 1,80 m. - Aspect / matériaux / couleurs : murs en maçonnerie de pierre traditionnelles ou murs en maçonnerie enduite. Les couleurs seront conformes au nuancier disponible en mairie à la Communauté de Communes Conflent Canigó. - Les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés à l'identique. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. Les piliers des portails existants devront être conservés en l'état ou rénovés à l'identique. Sont autorisés les portails en bois ou métal peints. Les clôtures et portails en bois vernis sont interdits. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets/poteaux non enduits ou peints, claustra ou palissade en bois, clôtures en ferronnerie, clôtures en grillage ou métal embouti, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.11	Eléments techniques
4.11.1	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (porte en bois ou panneau recouvert du même enduit que la paroi dans laquelle i - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Gouttières : <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages de collecte des eaux pluviales seront en zinc naturel prépatinés "vieux zinc", en terre cuite ou en cuivre. - Les sections seront rondes, les sections carrées ou moulurées sont interdites. - Les ouvrages en PVC sont interdits. - Les dauphins seront en fonte. - Paraboles : les paraboles fixées en toiture ou sur les souches de cheminée sont interdites - Souches de cheminées : <ul style="list-style-type: none"> - Les souches de cheminées maçonnées existantes peuvent être conservées. - La création de souches est autorisée dans la mesure où elles reprennent les caractéristiques des typologies locales (forme, proportions, implantation, textures). - Les conduits métalliques brillants ou en fibrociment sont interdits - Les tourelles de ventilation en saillie sur la toiture sont interdites. - Dispositifs destinés à produire de l'énergie : <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont interdits en toiture et en façade. - L'installation au sol est autorisée dans la mesure où ils demeurent invisibles depuis le domaine public et des reliefs environnants. - Boîtes aux lettres : <ul style="list-style-type: none"> - Les formes des boites aux lettres seront limitées au modèle normalisé, sans éléments ornementaux rajoutés et dans les teintes des murs extérieurs.

	<ul style="list-style-type: none"> - Elles pourront être encastrées dans les murs de façades à condition de ne perturber ni sa structure ni sa composition. - Elles pourront être installées dans la porte d'entrée sauf pour les édifices dont la porte présente un intérêt au titre du patrimoine.
	<u>Dans la sous zone 3UV2</u>
4.12	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>La sous zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation devant servir de cadre à l'élaboration d'un projet d'ensemble ayant pour objectif principal la mise en valeur du patrimoine UNESCO que constitue la cité de Villefranche de Conflent.</p> <p>Les caractéristiques urbaines, architecturales des nouvelles constructions doivent être définies dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement.</p>
4.13	Cas particuliers
4.13.1	<i>Constructions existantes</i>
	Les constructions existantes peuvent être rénovées. En ce cas, le projet devra respecter la réglementation du chapitre II « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » de la zone 3UC2.
4.13.2	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

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

<p>5.1</p>	<p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
<p>5.2</p>	<p>L'aménagement des espaces publics et des zones de stationnement, la mise en place de revêtement de sol, d'installation de mobilier urbain et luminaires ainsi que les plantations éventuelles, feront l'objet d'un projet global d'aménagement qui visera à mettre en valeur la cité et ses remparts en respectant son caractère minéral et défensif.</p> <p>Il devra s'attacher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à privilégier l'homogénéité et la simplicité des matériaux de revêtement de sol à l'échelle de la ville en évitant la fragmentation de l'espace public par la mise en place de matériaux et de formes multiples, - à rechercher la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain et évitant sa prolifération et la multitude de composants, de formes et de couleurs, - à préserver et mettre en valeur les éléments de caniveau, trottoirs en marbre rose existant, - à maintenir alimentés en eau les réseaux de caniveaux existants, - à remettre en place les fontaines disparues, - à privilégier l'éclairage public sur console.
<p>5.3</p>	<p>Les jardins et les courettes sont relativement rares mais contribuent à apporter lumière et végétation dans un tissu urbain dense. Ils doivent être entretenus et conservés dans la mesure du possible.</p> <p>Il est nécessaire de conserver et renouveler les arbres isolés et les plantations existantes en privilégiant les espèces à petit développement et à feuilles non persistantes d'essences locales.</p>

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. <p>Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone UE

Caractéristiques principales :

UE : zone urbaine économique

UEc : zone urbaine économique où sont favorisées les implantations commerciales

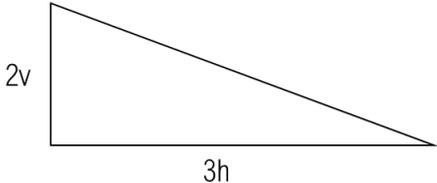
Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

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

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

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

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		<p>Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.</p> <p>Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)</p> <p>Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.</p>
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UE UEc	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions :		
UE UEc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UE UEc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi non compatibles avec la vocation de la zone	Elles sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
UE UEc	Equipements d'intérêt collectif et services publics ayant pour objet la production d'énergie renouvelables.	Les équipements d'intérêt collectif et services publics ayant pour objet la production d'énergie renouvelables peuvent être installés en toiture dans le respect des dispositions du § 4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » ou sur les aires de stationnement.

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.1.5	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente.
3.3.3	Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.3.5	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

	EMPRISE AU SOL
	Néant

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

3.7	Règles générales
3.7.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 8,00 mètres (maximum R+1).
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.8.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

	Règles générales
4.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	<p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33%.</p> <p>Les toitures terrasses sont également autorisées.</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.

<p>4.4.2</p>	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Sur les communes de Marquixanes, Sahorre, Prades, Ria Sirach, Rigarda, Vernet-les-bains, Vinça et Codalet : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile</p> <p>Sur la commune de Olette : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile, ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.
<p>4.4.3</p>	<p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)</p> <p>Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>

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

4.7	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.7.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<p><i>Limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
4.8	<p>Zones de stockage extérieur</p>
	<p>La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisible depuis l'espace public* et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade.</p>
4.9	<p>Enseignes</p>
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>

4.10	Eléments techniques
4.10.1	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.11	Cas particuliers
4.11.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

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

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none"> - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.
	Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Restauration	Pour 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Commerce de gros	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Industrie	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés, livraisons et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés, livraisons et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
9.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone Uep

Caractéristiques principales :

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

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

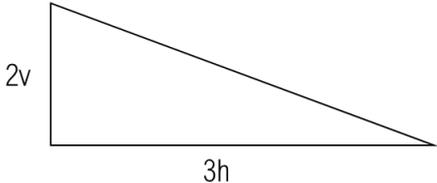
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Uep	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'appartenir aux catégories « Equipements intermédiaire » ou « Equipements de proximité » définies par l'INSEE*	
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Restauration		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

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

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

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
Uep	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions :		
Uep	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait* marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 1 mètre de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.3	Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement. au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Néant

	EMPRISE AU SOL
	Néant

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

3.7	Règles générales
3.7.1	Au faitage ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 16.50 mètres.
3.8	Cas particuliers
	Néant

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

	Règles générales
4.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	<p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33%.</p> <p>Les toitures terrasses sont également autorisées.</p>

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles canal de couleur rouge : communes de Corneilla de Conflent, Eus, Fillols, Fuilla, Marquixanes, Molitg les Bains, Mosset, Sahorre et Taurinya. Ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : communes de Fontpédrouse, Nyer et Thuès entre Valls. Communes présentant les deux types de toiture : Serdinya
4.4.3	<i>Cas particulier</i>
	Les dispositions du 4.4.1 et du 4.4.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet. Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.
4.5.3	<i>Cas particulier</i>
	Les dispositions du 4.5.1 et du 4.5.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.

4.6	Façades
4.6.1	<p><i>Matériaux</i></p> <p>Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint, bardage métallique ou composite</p> <p>Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...)</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit</p>
4.6.2	<p><i>Couleur</i></p> <p>Enduits : Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.</p> <p>Bardages métalliques ou composites : couleur sombre</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu excepté pour les enseignes</p>
4.6.3	<p><i>Cas particulier</i></p> <p>Les dispositions du 4.6.1 et du 4.6.2 peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.</p>
4.7	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>

4.7.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : le traitement des clôtures devra être soigneusement étudié en lien avec le parti pris architectural du bâtiment. Il sera recherché une mise en valeur de l'interface avec l'espace public. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boites aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
4.7.2	<p><i>Limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : le traitement des clôtures devra être soigneusement étudié en lien avec le parti pris architectural du bâtiment. Les clôtures pourront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades enduites. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.9	Eléments techniques
4.9.1	<ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)- Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.- Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

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

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux.
5.4	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

§ 6 // STATIONNEMENT

Règles générales	
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.4	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.5	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés, livraisons et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone Ut

Caractéristiques principales :

Ut : zone à vocation touristique ou de loisirs.

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

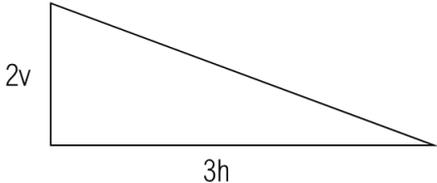
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Ut	Logement	Ils devront respecter les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités ; - L'exploitant ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site touristique ; - La parcelle détachée du site touristique ne devra pas dépasser 500 m² ; 	
	Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique de la zone (supérette camping...)	Néant
	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE*	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
	<p>Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.</p> <p>Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.</p> <p>Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d’implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.</p>
Ut	<p>Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.</p> <p>Les résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs</p> <p>L’ouverture et l’exploitation de carrières.</p> <p>La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.</p>

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		<p>Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.</p> <p>Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)</p> <p>Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.</p>
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
Ut	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions :		
Ut	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
Ut	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	<p>Elles sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone. -

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.1.4	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m

3.2.3	<p><i>Cours d'eau, canaux, fossés</i></p> <p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>
-------	--

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.

	EMPRISE AU SOL
	Néant

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

3.8	Règles générales
3.8.1	Au faitage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1).
3.8.2	Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m ² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.
3.9.4	<i>Constructions spécifiques en lien avec la vocation touristique de la zone</i> La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions particulières nécessaires à une activité touristique dès lors que ces constructions répondent à des standards liés à leur nature spécifique (ex : toboggan, mur d'escalade...)

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

4.1	Règles générales
4.1.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 27 et 33% (2 à 4 pans). Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale.</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. - Les dispositions du 4.4.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à abriter les places de stationnement et aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.

4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	<p>Tuiles canal de couleur rouge</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.
4.4.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	<p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)</p> <p>Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.6	Façades
4.6.1	<p><i>Matériaux</i></p> <p>Enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint</p> <p>Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...)</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit</p>
4.6.2	<p><i>Couleur</i></p> <p>Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu</p>
4.7	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>

<p>4.7.1</p>	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : clôture bois reprenant l'esprit des clôtures agricoles, mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse de couleur neutre (proche des éléments naturels environnants : terre, pierre...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). <p>Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).
<p>4.7.2</p>	<p><i>Limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple, d'une clôture bois reprenant l'esprit des clôtures agricoles ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront de couleur neutre (proche des éléments naturels environnants : terre, pierre...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

4.8	Eléments techniques
4.8.1	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.
4.9.3	<i>Constructions spécifiques à vocation touristique</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions à vocation touristique dont l'architecture est spécifique et répond à des normes ou à un standard précis (mobilhome, HLL, tobogan, hébergement insolite...)
4.9.4	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public*...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 150 m² de pleine terre X coefficient 1 = 150m² de surface non imperméabilisée - 300 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m² de surface non imperméabilisée - 100m² de pleine terre X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m² de surface non imperméabilisée.

5.3	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<i>Points de vue identifiés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme</i>
	<p>Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.</p> <p>Toutefois, peuvent y être tolérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4	Canaux
	<p>Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux.</p>
5.5	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme
	<p>Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.</p>
5.6	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	<p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p>

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none"> - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.
	Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES A URBANISER

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

Les zones AU des **VILLAGES DE PROXIMITE** sont divisées en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones 3AU1** : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
Cette zone comprend une sous zone : **1AU1E** destinée à accueillir des activités économiques
- **Les zones 3AU2** : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLUi. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement. Cette zone comprend une sous zone : **3AU2t** destinée à accueillir des constructions à vocation touristique ou de loisirs
- **Les zones 3AU3** : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 6 ans à compter de la date d'approbation.

Zone 3AU1

3AU1 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

3AU1E : sous zone à vocation économique

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

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

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

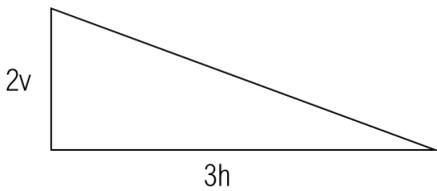
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Commune	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3AU1	Corneilla de Conflent Prat Nou	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Fillois El Volo	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Fuilla Chemin de Villefranche	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Marquixanes Els Plans El Rec Vell	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

3AU1E	Marquixanes Los Correcs	Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve d'être en lien avec les activités économiques de la zone ou lié directement à l'attractivité de la zone	Néant
		Restauration	Néant	
		Commerce de gros		
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Equipements sportifs		
		Autres équipements recevant du public		
		Industrie		
		Entrepôt		
		Bureau		
3AU1	Mosset Mosseto La Carol	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Sahorre Lo Colomine	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Serdinya Joncet du Sola Rue du Moulin	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Taurinya Frizells Ouest	Habitation	Néant	Néant
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU1	Thuès entre Valls La Carança	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Néant	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
<p>3AU1 3AU1E</p>	<p>Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.</p>
	<p>Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d’implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.</p>
	<p>Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme</p>
	<p>Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.</p>
	<p>Les résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs</p>
	<p>L’ouverture et l’exploitation de carrières</p>
	<p>La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.</p>

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3AU1 3AU1E	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions :		
3AU1 3AU1E	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
3AU1 3AU1E	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Elles sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
3AU1	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	En fonction des communes et des secteurs, les constructions nouvelles devront respecter les conditions d'implantation depuis l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique indiquées dans le tableau ci-dessous.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i>
	<p><i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ... afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.</p>
	<p><i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics.</p>
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	<p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans une limite de 0.30m et s'ils n'engendrent pas de débords sur l'espace public
	<p>Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.</p>
3.2.3	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	<p>Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m</p>
3.2.4	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>
	<p>Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>
3.2.5	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	<p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	A l'alignement des voies et emprises publiques*	Implantation des façades principales dans une bande comprise entre 0.00m et 5.00m de l'alignement.	Recul minimal de 5.00m à compter de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique
Corneilla de Conflent Prat Nou	X		
Fillois El Volo	X		
Fuilla Chemin de Villefranche	X		
Marquixanes Els Plans		X	
Marquixanes El Rec Vell		X	
Marquixanes Los Correcs			X
Mosset Mosseto		X	
Mosset La Carole		X	
Sahorre Lo Colomine		X	
Serdinya Joncet du Sola			X
Serdinya Rue du Moulin			X
Taurinya Frizells Ouest			X
Thuès entre Valls La Carança		X	

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance « d » comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit respecter les distances indiquées dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs (hors cas 3.3.1).
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i>
	<i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics.
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
	Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction déjà implantée sur un terrain voisin, la nouvelle construction doit présenter des proportions (implantation et volumétrie) compatibles avec la construction existante afin de favoriser son intégration au site.
3.4.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique à celui de la construction principale.
3.4.5	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>
	Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.4.6	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	<p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS A RESPECTER DEPUIS LES LIMITES SEPARATIVES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d = 0 mètres ou d = au moins égale à 4 mètres
Corneilla de Conflent Prat Nou			X
Fillois El Volo			X
Fuilla Chemin de Villefranche			X
Marquixanes Els Plans			X
Marquixanes El Rec Vell			X
Marquixanes Los Correcs		X	
Mosset Mosseto			X
Mosset La Carole			X
Sahorre Lo Colomine			X
Serdinya Joncet du Sola			X
Serdinya Rue du Moulin	X (un recul différent pourra être exigé par les services compétents pour prendre en compte le risque inondation)		
Taurinya Frizells Ouest	X		
Thuès entre Valls La Carança			X

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à la distance précisée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Insertion dans le site / Préservation des vues</i>
	<i>Insertion dans le site :</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette rendant impossible l'application des règles du PLUi telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
	<i>Préservation des vues :</i> Des règles différentes peuvent également être acceptées pour préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics.
	Pour rappel : le projet doit s'inscrire dans un principe de cohérence d'ensemble décrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3.6.3	<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>
	Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les règles générales peuvent être adaptées lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural argumenté assurant une qualité urbaine et paysagère et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3.6.4	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour lesquels l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

3.6.5	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.

TABLEAU INDIQUANT LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS
(case cochée avec le symbole « X »)

Commune	d = au moins égale à 3 mètres	d = au moins égale à 4 mètres	d=0 (les bâtiments peuvent s'accoler) ou d=4 mètres
Corneilla de Conflent Prat Nou			X
Fillols El Volo			X
Fuilla Chemin de Villefranche			X
Marquixanes Els Plans			X
Marquixanes El Rec Vell			X
Marquixanes Los Correccs		X	
Mosset Mosseto			X
Mosset La Carole			X
Sahorre Lo Colomine			X
Serdinya Joncet du Sola			X
Serdinya Rue du Moulin	X		
Taurinya Frizells Ouest			X
Thuès entre Valls La Carança			X

	EMPRISE AU SOL
	Néant

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

3.8	Règles générales
3.8.1	Au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est indiquée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée : Au faîtage, à 11.50 mètres A l'acrotère, à 10.50 mètres.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m ² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.
3.9.4	<i>Terrains de forte pente</i> En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise au sol de la construction à prévoir.

TABLEAU INDIQUANT LES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 5.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 4.50 mètres. (maximum RDC)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 8.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 7.50 mètres. (maximum R+1)	Au faîtage, hauteur maximale des constructions : 11.50 mètres A l'acrotère, hauteur maximale des constructions : 10.50 mètres. (maximum R+2)
Corneilla de Conflent Prat Nou	X		
Fillois El Volo	X		
Fuilla Chemin de Villefranche	X		
Marquixanes Els Plans		X	
Marquixanes El Rec Vell	X		
Marquixanes Los Correcs		X	
Mosset Mosseto		X	
Mosset La Carole		X	
Sahorre Lo Colomine		X	
Serdinya Joncet du Sola		X	
Serdinya Rue du Moulin		X	
Taurinya Frizells Ouest	X		
Thuès entre Valls La Carança		X	

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

	Règles générales
4.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	<p>Les toitures (excepté les toits terrasses) doivent présenter des pentes comprises entre 27% et 33% et respecter les formes de pentes indiquées dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. - Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.

<p>4.4.2</p>	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal de couleur rouge : communes de Trévilach, Arboussols, Escaro, Espira de Conflent, Py, Tarerach, Joch et Rigarda.</p> <p>Tuiles canal flammée tolérée : Rigarda</p> <p>Ardoises ou lloses ou matériaux équivalent par la forme, la couleur et l'aspect : communes de Urbanya et Jujols.</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie sont néanmoins autorisés. - Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.
<p>4.4.3</p>	<p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)</p> <p>Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES DE TOITURE AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)							
Commune	Matériaux			Pente			Toitures terrasses / de pente inférieure à 15%
	Ardoise - Llose	Tuile canal	Mixte	1 pente épousant la topographie	2 pentes maximum	4 pentes maximum	
Corneilla de Conflent Prat Nou		X			X		X
Fillols El Volo		X			X		X
Fuilla Chemin de Villefranche		X			X		X
Marquixanes Els Plans		X			X		X
Marquixanes El Rec Vell		X			X		X
Marquixanes Los Correcs		X			X		X
Mosset Mosseto		X			X		
Mosset La Carole		X			X		
Sahorre Lo Colomine		X			X		
Serdinya Joncet du Sola			X		X		
Serdinya Rue du Moulin			X		X		
Taurinya Frizells Ouest		X			X		X
Thuès entre Valls La Carança	X				X		

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

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES / TYPES DES OUVERTURES/MENUISERIES AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
Commune	Percements rectangles verticaux	Percements rectangles horizontaux	Ouvertures carrées	Baies vitrées	Ouvertures en toiture
Corneilla de Conflent Prat Nou	X	X	X	X	X
Fillois El Volo	X	X	X	X	X
Fuilla Chemin de Villefranche	X	X	X	X	X
Marquixanes Els Plans	X	X	X	X	X
Marquixanes El Rec Vell	X	X	X	X	X
Marquixanes Los Correcs	X	X	X	X	X
Mosset Mosseto	X		X	X	X
Mosset La Carole	X		X	X	X

TABLEAU INDIQUANT LES FORMES / TYPES DES OUVERTURES/MENUISERIES AUTORISEES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)					
Sahorre Lo Colomine	X	X		X	X
Serdinya Joncet du Sola	X		X	X	
Serdinya Rue du Moulin	X		X	X	
Taurinya Frizells Ouest		X	X	X	
Thuès entre Valls La Carança	X		X	X	

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

TABLEAU INDIQUANT LES MATERIAUX AUTORISES POUR LES FACADES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Enduits gratté fin ou taloché	Bardage bois teinte naturelle ou peint (pas d'intégralité du bâti)	Pierre naturelle maçonnée de manière traditionnelle
Corneilla de Conflent Prat Nou	X	X	X
Fillols El Volo	X	X	X

TABLEAU INDIQUANT LES MATERIAUX AUTORISES POUR LES FACADES EN FONCTION DES COMMUNES ET DES SECTEURS (case cochée avec le symbole « X »)			
Commune	Enduits gratté fin ou taloché	Bardage bois teinte naturelle ou peint (pas d'intégralité du bâti)	Pierre naturelle maçonnée de manière traditionnelle
Fuilla Chemin de Villefranche	X	X	X
Marquixanes Els Plans	X	X	X
Marquixanes El Rec Vell	X	X	X
Marquixanes Los Correcs	X	X	X
Mosset Mosseto	X	X	X
Mosset La Carole	X	X	X
Sahorre Lo Colomine	X	X	X
Serdinya Joncet du Sola	X		X
Serdinya Rue du Moulin	X		X
Taurinya Frizells Ouest	X	X	X
Thuès entre Valls La Carança	X	X	X

4.7	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.
-----	--

	<p>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.7.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.50m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées (rappel : palissades bois interdites). <p>Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine lorsqu'ils sont identifiés comme élément à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	<p>Hauteur maximale : Les clôtures doivent respecter la hauteur maximale indiquée dans le tableau ci-dessous en fonction des communes et des secteurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murets en pierres sèches et les clôtures bois sont également autorisées. <p>Les murs en pierre existants doivent être reconstitués ou complétés en respectant leur hauteur d'origine lorsqu'ils sont identifiés comme élément à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
	Cas particuliers
4.7.3	<i>Clôtures perméables</i>
	Il pourra être exigé des clôtures perméables permettant de prendre en compte le risque inondation ou pour permettre les déplacements de la petite faune lorsque les sites présentent de tels enjeux.
4.7	Eléments techniques
4.7.1	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

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

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

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière devra présenter à minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 350 m² de pleine terre X coefficient 1 = 350m² de surface non imperméabilisée - 700 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 400m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350m² de surface non imperméabilisée
5.3	<p>Canaux</p> <p>Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux.</p>

5.4	<p>Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.</p>
5.5	<p>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p> <p>NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.</p>
5.6	<p>Préservation des haies et murets existants</p> <p>Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés lorsqu'ils sont identifiés comme éléments à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</p> <p>Liste d'espèces préconisées pour les haies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.7	<p>Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée</p> <p>Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 6 // STATIONNEMENT

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

6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
------	--

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
<ul style="list-style-type: none"> - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) - pour les autres destinations il convient de se reporter au tableau ci-dessous 		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Logements : Jusqu'à 150m ² de surface de plancher : 2 places minimum par unité de logements Au-delà de 150m ² de surface de plancher : 3 places par unité de logements Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les logements individuels devront prévoir à minima un emplacement de stationnement dans l'espace privatif non clos Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur Hébergement : 1 place par chambre ou unité d'habitation	Logements : 1 par unité de logement Hébergement : 1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 par activité
Restauration	Pour 50m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 10 emplacements motorisés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter à la nature de l'activité (employés et visiteurs) : minimum 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés

Bureau	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
--------	---	---------------------------------------

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 3AU2

3AU2 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

3AU2t : sous zone à vocation touristique ou de loisirs.

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

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

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

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

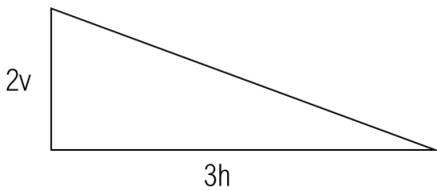
Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3AU2	Eus Sant Vicens	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque inondation notamment pour la desserte - Adaptation (antérieure ou concomitante) des caractéristiques de la desserte aux flux de véhicules générés par l'urbanisation de la zone. 	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU2	Fontpédrouse Chemin du Ribas	Néant	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU2	Molitg les Bains Carreterra dels Banys Les Arènes Traverse de Sournia	- Disponibilité de la ressource en eau pour les habitants futurs	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

3AU2	Mosset Mosseto	<ul style="list-style-type: none"> - Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 3AU1 de la commune seront remplies - Adaptation (antérieure ou concomitante) des caractéristiques de la desserte aux flux de véhicules générés par l'urbanisation de la zone. 	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU2	Nyer Lo Millares	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des enjeux environnementaux (Notamment en lien avec la zone Natura 2000) - Prise en compte des risques incendie et glissement de terrain 	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	
3AU2	Sahorre Lo Colomine	<ul style="list-style-type: none"> - Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 3AU1 de la commune seront remplies - Adaptation (antérieure ou concomitante) des caractéristiques de la desserte aux flux de véhicules générés par l'urbanisation de la zone. 	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

3AU2	Serdinya Serdinya du Bac	<ul style="list-style-type: none"> - Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 3AU1 de la commune seront remplies - Disponibilité de la ressource en eau pour les habitants futurs - Projet d'ensemble intégrant la relation patrimoniale à l'église 	Habitation Equipements d'intérêt collectif et services publics	Néant Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Néant
------	-----------------------------	--	---	---	-------

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

Zonage	Sont interdits :
3AU2 3AU2t	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :	
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.	
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	
Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.	
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités
	Conditions d'implantation / interdiction
3AU2 3AU2t	Affouillements et exhaussements de sol
	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
	<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	<p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	<p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

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

3.7.1	Néant
§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
4.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant

4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i> Néant
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Néant
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i> Néant
4.6.2	<i>Couleur</i> Néant
4.7	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i> Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i> Néant

4.8	Éléments techniques
	Néant

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

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

5.5	<p>Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée</p> <p>Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).
-----	--

§ 6 // STATIONNEMENT

	Règles générales
	Néant

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. <p>Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Zone 3AU3

3AU3 : zone à urbaniser à vocation principale d'habitation, elle peut également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

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

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

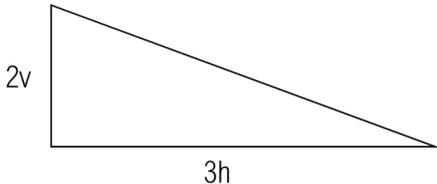
§ 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
3AU3	Sahorre Lo Colomine	La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLUi a été effectivement réalisé au bout de 7 ans à compter de la date d'approbation	Habitation	Néant	Néant
			Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	

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

Zonage	Sont interdits :
	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
3AU3	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
3AU3	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	<p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	<p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

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

EMPRISE AU SOL	
	Néant

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

3.7.1	Néant
§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
4.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.4	Toitures
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.5	Ouvertures/menuiseries
4.5.1	<i>Forme</i>
	Néant

4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.6	Façades
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Néant
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Néant
4.7	Clôtures
	<p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*</i>
	Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	Néant
4.8	Eléments techniques
	Néant

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

5.1	<p>Canaux</p> <p>Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux.</p>
5.2	<p>Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.</p>
5.2	<p>Préservation des haies et murets existants</p> <p>Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</p> <p>Liste d'espèces préconisées pour les haies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salviifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.3	<p>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : espace tampon, végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p> <p>NB : les espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.</p>

5.4	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée
	<p>Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).

§ 6 // STATIONNEMENT

6.1	Règles générales
	Non réglementé

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p>Piscines</p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES AGRICOLES

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

La zone agricole comprend cinq sous zones :

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

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

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

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

Zonage	Destinations/Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A0 A1 A2 A3 A4	Exploitation agricole	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de respecter les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. Bien que non exhaustif, le site www.picto-occitanie.fr permet de visualiser les zones humides reconnues ou potentielles. Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte du PNR des Pyrénées Catalanes (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides. - de présenter une emprise au sol maximale de 50m² dans la sous zone A2 <p>Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLUi valant SCoT si elles sont plus restrictives</p>	Néant

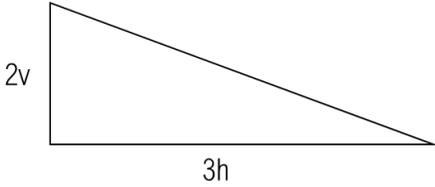
Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations/Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A0 A1 A2 A3 A4	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	<p>Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation</p> <p>Ils devront respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP. 	Néant
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Néant

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

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

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A0 A1 A2 A3 A4	<p>Activités en lien avec l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles - Camping à la ferme (max 6 emplacements / 20 personnes) 	<ul style="list-style-type: none"> - Les activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production ou être en lien direct avec celui-ci en ce qui concerne les campings à la ferme. - Elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées - Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation permettant la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Une étude de discontinuité sur laquelle la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages donnera son avis est également nécessaire sur les communes concernées par la loi Montagne.</p>
A0 A1 A2 A3 A4 A5	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLUi	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle soit réalisée en une seule fois et qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation existant - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'exécède pas 250m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.

Sont soumis à conditions		
<p>A0 A1 A2 A3 A4</p>	<p>Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi</p>	<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire <p>Une seule annexe est autorisée par habitation.</p> <p>Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).</p>
<p>A0 A1 A2 A3 A4</p>	<p>Changement de destination d'un bâtiment existant</p>	<p>Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage Nota : Les bâtiments compris dans la sous zone A0 sont définis comme des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sens L151-11 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Nouvelle destination :</u> Dans les sous zones A1, A2, A3 et A4, la nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique.</p> <p>Dans la sous zone A0, la nouvelle destination n'est pas réglementée mais elle ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes et doit être compatible avec la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</p> <p>Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</p>
<p>A0 A1 A2 A3 A4</p>	<p>Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA)</p>	<p>Sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques le justifient.</p>

Sont soumis à conditions		
A0	Aménagements liés à la gestion des flux véhicules et piétons Aménagements liés à la mise en valeur patrimoniale	Sous réserve de rechercher une bonne intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
A0 A1 A2 A3 A4	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques <p>Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.</p>
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions		
<p>A0 A1 A2 A3 A4</p>	<p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p>	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient utiles au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
<p>A5</p>	<p>Abri de jardins</p>	<p>Sous réserve présenter une emprise au sol inférieure et une surface de plancher à 5m²</p>

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : <ul style="list-style-type: none"> - à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 50 mètres de l'alignement de la RN116 excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m

3.2.3	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone.</p>
3.2.4	<p><i>Cours d'eau, canaux, fossés</i></p> <p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

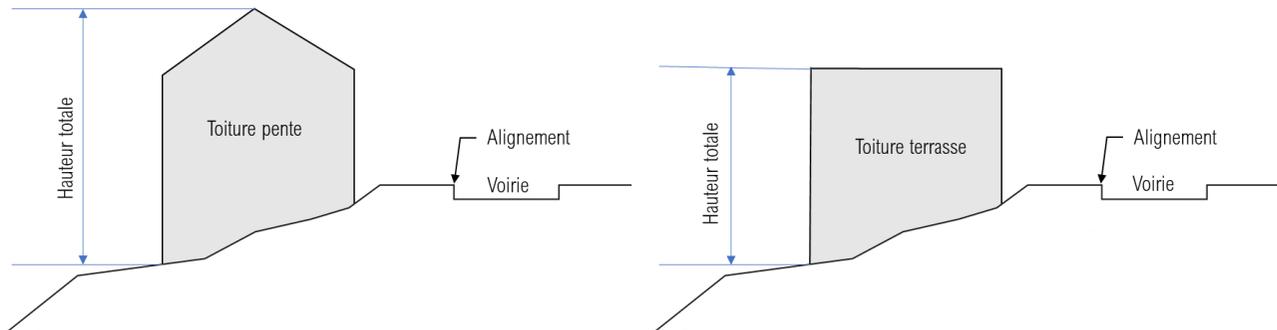
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.3.5	<p><i>Cours d'eau, canaux, fossés</i></p> <p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>
3.4	<p>Cas particuliers</p>
3.4.1	<p><i>Bâtiments existants</i></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p>
3.4.2	<p><i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m</p>
3.4.3	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone.</p>
3.4.4	<p><i>Cours d'eau, canaux, fossés</i></p> <p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Dans la sous zone A2, l'emprise au sol est limitée à 50m ² Dans la sous zone A5, l'emprise au sol est limitée à 5m ²

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

	
3.7.2	<p>Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.</p>
3.7.3	<p>En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.</p>
3.8	<p>Règles générales</p>
3.8.1	<p>Au faitage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres.</p> <p>Dans la sous zone A5, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres.</p>
3.9	<p>Cas particuliers</p>
3.9.1	<p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
3.9.2	<p><i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i></p> <p>La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.</p>

3.9.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3.9.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m ² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

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

4.1	Règles générales
4.1.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.2	Toitures
4.2.1	<p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale.</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. - Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.

4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	<p>Tuiles canal de couleur rouge : communes de Corneilla de Conflent, Eus, Fillols, Fuilla, Marquixanes, Molitg les Bains, Mosset, Sahorre et Taurinya.</p> <p>Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : communes de Fontpédrouse, Nyer et Thuès entre Valls.</p> <p>Communes présentant les deux types de toiture : Serdinya</p> <p><i>Cas particuliers pour les communes mixtes et pour les constructions ne respectant pas la règle générale :</i> Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.</p>
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	<p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	<p>Enduits gratté fin ou taloché. Bardage métal, composite ou bois.</p> <p>Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...)</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.</p>
4.4.2	<i>Couleur</i>
	<p>Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu.</p>
4.5	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p> <p>Les règles sur les clôtures ne concernent que les clôtures avec fondation.</p>

4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.50m Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. - Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...). - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.
4.6	Eléments techniques
4.6.1	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels, bâtiments d'élevage...). Les aspects brillants sont interdits.
4.7.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

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

5.1	<p>Préservation des haies et murets existants</p> <p>Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</p> <p>En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées.</p> <p>En cas de destruction dans les sous zones A3, A4 et A5, un linéaire équivalent de haie ou de muret devra être recréé en privilégiant des implantations selon l'axe Est-Ouest.</p> <p>Liste d'espèces préconisées pour les haies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salvifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.2	<p>Intégration paysagère des constructions et aménagements</p> <p><u>Dans toutes les sous zones :</u></p> <p>a/ Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain.</p> <p>De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel.</p> <p>b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public* situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet.</p> <p>c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...).</p> <p>Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.</p>

	<p>Liste d'espèces préconisées pour les haies :</p> <p>- Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>).</p> <p>- Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>).</p> <p>d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.</p>
	<p><u>Dans la sous zone A4 :</u> Tout projet de nouvelle construction doit être accompagné de plantations de haies privilégiant l'orientation Est-Ouest et implantées sur des limites parcellaires. Ces plantations doivent permettre de renforcer la trame bocagère reliant les grands réservoirs de biodiversité.</p>
<p>5.3</p>	<p>Imperméabilisation des sols</p>
	<p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 400 m² de pleine terre X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée

5.4	Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i>
	<p>Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles).</p> <p>Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien.</p> <p>La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.</p> <p>Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.</p>
5.4.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i>
	<p>Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.</p> <p>Toutefois, peuvent y être tolérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.4.3	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i>
	<p>Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée
	<p>Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).
5.6	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.6.1	<i>Cours d'eau</i>
	<p>Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers peuvent être admis dans ces espaces à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu,

	- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.
5.6.2	Canaux
	<p>Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux.</p> <p>Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.</p>
5.6.3	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme
	Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

§ 6 // STATIONNEMENT

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé lorsqu'il existe sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écreter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. <p>Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ZONES NATURELLES

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

La zone naturelle et forestière comprend huit sous zones :

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

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

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

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

Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N5 N8	Exploitation agricole et forestière	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de respecter les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. Bien que non exhaustif, le site www.picto-occitanie.fr permet de visualiser les zones humides reconnues ou potentielles. <p>Les zones humides « prioritaires » inscrites dans la charte du PNR des Pyrénées Catalanes (et identifiées au plan de Parc) sont des zones humides à gérer ou restaurer (pérennes et jouant un rôle fonctionnel avec des enjeux environnementaux forts) et sont à préserver de toute construction ou aménagement. Dans un souci de préservation strict, l'évitement systématique de tout impact est requis sur ces zones humides.</p> <p>Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLUi valant SCoT si elles sont plus restrictives</p>	Néant

Les destinations et sous destinations de constructions sont définies dans le lexique annexé au présent règlement.			
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N0 N1 N5	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	<p>Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation</p> <p>Ils devront respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP. 	Néant
N0 N1 N2 N3 N4 N5 N7 N8	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	<p>Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie) l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Dans la sous zone N3 : Les installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif listés ci-dessus devront veiller à maintenir la végétation présente en particulier celle qui constitue la ripisylve. Concernant la végétation, seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</p>	Néant

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

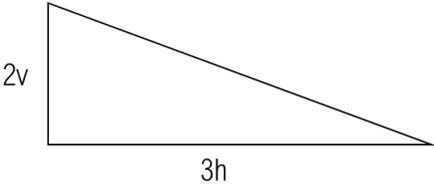
Zonage	Destinations Sous destinations autorisées	Conditions d’implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N6	Hébergement hôtelier et touristique	Sous réserve de respecter les dispositions prévues lors de l’instauration du Secteur de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitée et figurant dans le rapport de présentation.	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
	Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d’implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
N0	Les habitations légères de loisir (HLL)
N1	Les terrains de camping et de caravaning de plus de 20 personnes ou 6 emplacements excepté en sous zone N5
N2	Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
N3	Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
N4	Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
N5	
N7	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
N8	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol excepté dans la sous zone N4 . Les panneaux photovoltaïques implantés au sol mais de faible emprise (15-20m ²) destinés à une autoconsommation et d'une puissance de 3kW maximum sont néanmoins autorisés.
	Les aménagements liés aux activités de sports mécaniques et de golf

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N0 N1 N5 N8	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLUi	Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle soit réalisée en une seule fois et qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation existant - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire. - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.
N0 N1 N5 N8	Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi	A condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire <p>Une seule annexe est autorisée par habitation.</p> <p>Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).</p>

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

Sont soumis à conditions		
<p>N0 N1 N5 N7 N8</p>	<p>Affouillements et exhaussements de sol</p>	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public*, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques <p>Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.</p> <div style="text-align: center;"> <p>Illustration pente maximale 3h/2v</p>  </div>
<p>N2</p>	<p>Carrières</p>	<p>Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières régulièrement autorisées.</p> <p>Pour rappel : En fonction des caractéristiques du projet, il pourra éventuellement être nécessaire d'adapter le document d'urbanisme.</p>

Sont soumis à conditions		
N5 N7	Réhabilitations/modernisations/mise en conformité : <ul style="list-style-type: none"> - des hébergements touristiques et hôteliers existants notamment campings - des constructions, installations, aménagements en lien direct avec ceux-ci 	Sous réserve de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
N0 N1 N5 N8	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
N8	Les dépôts de matériaux naturels	Sous réserve d'être nécessaires à une activité professionnelle existante à la date d'approbation du PLUi.

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

§ 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : <ul style="list-style-type: none"> - à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 50 mètres de l'alignement de la RN116 excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).

3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

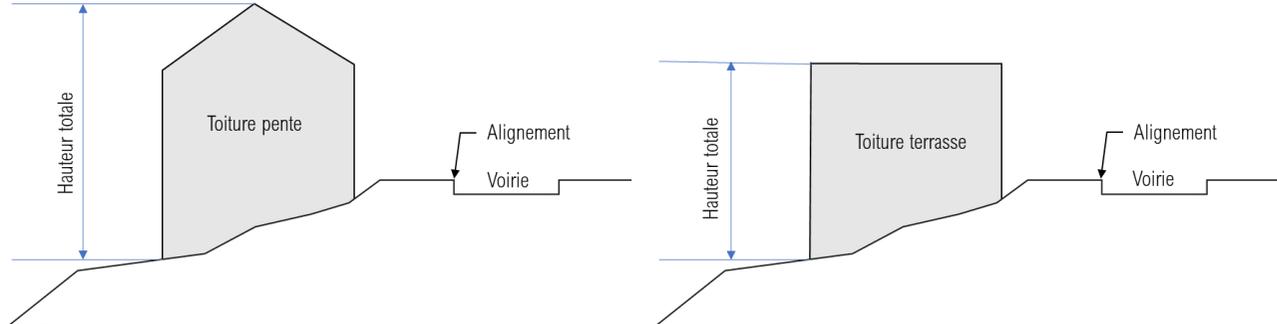
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente.
3.3.3	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3.5	<p><i>Cours d'eau, canaux, fossés</i></p> <p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<p><i>Bâtiments existantes</i></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p>
3.4.2	<p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m</p>
3.4.3	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone.</p>

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

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

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

	
3.7.2	<p>Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.</p>
3.7.3	<p>En cas de terrain présentant des fortes pentes (supérieure 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.</p>
3.8	<p>Règles générales</p>
3.8.1	<p>Au faitage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres.</p>
3.9	<p>Cas particuliers</p>
3.9.1	<p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p>
	<p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
3.9.2	<p><i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i></p>
	<p>La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.</p>
3.9.3	<p><i>Bâtiments existants</i></p>

	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3.9.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m ² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

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

4.1	Règles générales
4.1.1	<p>Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysagé, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.</p>
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...). Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.
4.2	Toitures
4.2.1	<p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une pente comprise entre 27 et 33% - maximum deux pans <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale.</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les communes concernées par des chutes de neige régulières, les pentes des toitures peuvent être majorées jusqu'à 40%. - Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.

4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	<p>Tuiles canal de couleur rouge : communes de Corneilla de Conflent, Eus, Fillols, Fuilla, Marquixanes, Molitg les Bains, Mosset, Sahorre et Taurinya.</p> <p>Ardoises ou lloses calibrées en forme d'écaille : communes de Fontpédrouse, Nyer et Thuès entre Valls.</p> <p>Communes présentant les deux types de toiture : Serdinya</p> <p><i>Cas particuliers pour les communes mixtes et pour les constructions ne respectant pas la règle générale :</i> Dans le cas de rénovation, le toit doit être repris à l'identique (tuile ou ardoise/llose/équivalent) excepté si la toiture n'est pas d'origine. Les toitures en ardoises ou en lloses seront impérativement rénovées selon le principe de pose traditionnelle. Dans le cas de constructions mitoyennes, la première maison construite impose le type matériau de toiture à la seconde. Si les deux types de toitures sont présents en mitoyenneté, la toiture devra être réalisée en ardoise/llose/équivalent.</p>
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	<p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public* situé aux abords immédiats* du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques.</p>
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés. Le blanc est interdit dans les périmètres des monuments historiques.

4.4	Façades
4.4.1	<p><i>Matériaux</i></p> <p>Enduits gratté fin ou taloché. Bardage métal, composite ou bois.</p> <p>Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, cayrous, moellons...)</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit</p>
4.4.2	<p><i>Couleur</i></p> <p>Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu</p>
4.5	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p> <p>Les règles sur les clôtures ne concernent que les clôtures avec fondation.</p>

4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1.50m Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. - Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière* au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...). - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.

4.6	Eléments techniques
4.6.1	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, locaux techniques de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public* sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels, bâtiments d'élevage...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, seront de couleur gris sombre. Le vert, le blanc et les aspects brillants sont interdits.
4.7.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

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

5.1	<p>Préservation des haies et murets existants</p> <p>Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</p> <p>En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées.</p> <p>En cas de destruction dans les sous zones N1 et N3 un linéaire équivalent de haie ou de muret devra être recréé en privilégiant des implantations selon l'axe Est-Ouest.</p> <p>Liste d'espèces préconisées pour les haies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salvifolius) ; Buplèvre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbousier (Arbutus unedo). - Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).
5.2	<p>Intégration paysagère des constructions et aménagements</p> <p><u>Dans toutes les sous zones :</u></p> <p>a/ Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain.</p> <p>De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel.</p> <p>b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public* situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet.</p> <p>c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...).</p> <p>Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.</p>

	<p>Liste d'espèces préconisées pour les haies :</p> <p>- Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>).</p> <p>- Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ; Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) ; Frêne à feuille étroite (<i>Fraxinus angustifolia</i>) ; Saule blanc (<i>Salix alba</i>).</p> <p>d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.</p>
<p>5.3</p>	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 400 m² de pleine terre X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée

5.4	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i>
	<p>Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative compétente (Direction Régionale des Affaires Culturelles).</p> <p>Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien.</p> <p>La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.</p> <p>Pour le patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.</p>
5.4.2	<i>Ecrins paysagers autour de bâtis remarquables identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i>
	<p>Les écrins paysagers doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.</p> <p>Toutefois, peuvent y être tolérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
5.4.3	<i>Points de vue identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i>
	<p>Les points de vue doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.</p> <p>Toutefois, peuvent y être tolérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux - Les aménagements permettant la gestion de la fréquentation du public s'ils s'intègrent parfaitement au paysage (aires de stationnement, sentiers...) - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

5.4.4	<i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i>
	<p>Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune* lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.5	Gestion des abords de la RN116 et de la voie ferrée
	<p>Les abords de la RN116 et de la voie ferrée devront être traités dans le respect des principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des points de vue remarquables (entrées de ville, perspectives sur silhouettes villageoises, sur les monuments inscrits ou classés, sur le bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme) - Préservation ou maintien des aménagements paysagers existants, notamment les murets entrecoupés de platanes situés aux entrées des villages - Création de zones de transition pour l'aménagement des espaces à proximité immédiate du train jaune (végétation, formes urbaines, recul des constructions...).
5.6	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
5.6.1	<i>Cours d'eau</i>
	<p>Les cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers peuvent être admis dans ces espaces à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.

5.7	Canaux Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux. Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.
5.8	Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

§ 6 // STATIONNEMENT

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

Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

§ 7 // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

§ 8 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le réseau collectif d'assainissement est privilégié sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écreter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavaguères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p>Piscines</p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. <p>Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.