

PLUi CC Conflent Canigó – Règlement « 1 / PÔLE STRUCTURANT » // **Zone 1UB**

## **Zone 1UB**

Caractéristiques principales :

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

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

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

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

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

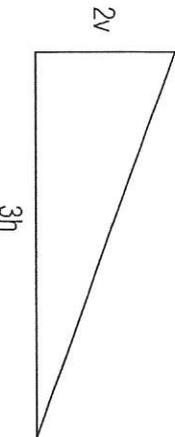
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1UB1	Logement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

PLUi CC Conflent Canigó – Règlement « 1 / PÔLE STRUCTURANT » // Zone 1UB

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

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

Zonage	Sont interdits :
	<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>1UB1 1UB2 1UB1c 1UB2c</p>	<p>Les habitations légères de loisir (HLL)</p> <p>Les terrains de camping et de caravanning</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>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 ou mobiles sous réserve qu'elles constituent 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><b>Sont soumis à conditions :</b></p> <p>Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.</p>		
<p>Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.</p>		
<p>Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au 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 (<a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a>)</p> <p>Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.</p>		
<p><b>Zonage</b></p>	<p><b>Usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p>	<p><b>Conditions d'implantation / interdiction</b></p>
<p>1UB1 1UB2 1UB1c 1UB2c</p>	<p>Affouillements et exhaussements de sol</p>	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0,60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> <p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

<p>1UB1 1UB2 1UB1c 1UB2c</p>	<p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p>	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul>
<p>1UB1 1UB2 1UB1c 1UB2c</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"> <li>- que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants</li> <li>- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul>
<p>1UB1 1UB2</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	<b>Règles générales</b>
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 insèrera devra respecter l'ordonnancement.
3.2	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	<b>Cas particuliers</b>
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 : - 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 <sup>2</sup> 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"> <li>- Des cours d'eau identifiés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.</li> <li>- Des cours d'eau non identifiés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

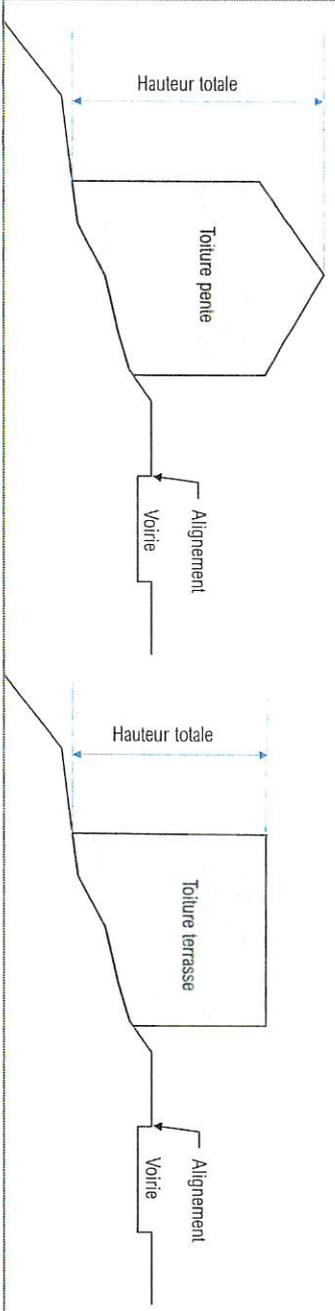
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
3.3	<b>Règles générales</b>
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0,80 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	<p>Dans les sous zones <b>1UB1 et 1UB1c</b> :</p> <p>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.</p> <p>Dans la sous zone <b>1UB2 et 1UB2c</b> : Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>
3.3.4	<p>Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.</p>
3.4	<p><b>Cas particuliers</b></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>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 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 10m<sup>2</sup> 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	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.</li> <li>- Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul>
	Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

	<b>EMPRISE AU SOL</b>
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	<b>Mode de calcul</b>
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	<b>Règles générales</b>
3.8.1	<p>Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1)</p> <p>A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1)</p>

3.9	<b>Cas particuliers</b>
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

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

	<b>Règles générales</b>
4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
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"> <li>- 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...).</li> <li>Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi.</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> </ul>

4.4	<b>Toitures</b>
	<i>Formes et type de toiture</i>
4.4.1	<p>Les toitures doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une pente comprise entre 27 et 33%</li> <li>- maximum deux pans</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
4.4.2	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal de couleur rouge</p> <p><i>Cas particuliers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
4.4.3	<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)</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	<b>Ouvertures/menuseries</b>	
4.5.1	<i>Forme</i>	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>	Conforme au nuancier disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.
		Sur le bâti patrimonial, il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuseries devront présenter des profils minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuseries anciennes. Les menuseries en métal seront à privilégier.
4.6	<b>Façades</b>	
4.6.1	<i>Matériaux</i>	Enduits gratté fin ou taloché
		Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, caryours, moellons...)
		L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
4.6.2	<i>Couleur</i>	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó.
		<i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

4.7	<p><b>Clôtures</b></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"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérognations 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"> <li>- Hauteur maximale : 1.30m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assortie) 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.</li> <li>- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.</li> <li>- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.</li> <li>- 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...).</li> </ul>

4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 1.80m</li> <li>- 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.</li> </ul> <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"> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).</li> </ul>
4.8	<p><b>Enseignes</b></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.</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>
4.9	<p><b>Éléments techniques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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...)</li> <li>- 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.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.</li> <li>- 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.</li> </ul>
4.9.1	

4.10	<b>Cas particuliers</b>
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.10.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

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

5.1	<p><b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>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><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>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"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 150m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 150 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 150m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 300 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 100m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 100m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 150m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée.</li> </ul>

5.3	<b>Éléments de paysage identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural</b>
5.3.1	<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <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"> <li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu</li> <li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19</li> <li>- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,</li> <li>- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu</li> </ul>
5.3.2	<i>Jardins identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i>
	<p>Les jardins identifiés au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Seuls sont tolérés les abris de jardins de moins de 4,00m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ceux-ci peuvent être en bois, naturel ou peint, ou encore respecter les dispositions du chapitre II.4 du présent règlement.</p>
5.3.3	<p><i>Patrimoine bâti inscrit au titre des monuments historiques, classé ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i></p> <p>Le patrimoine bâti inscrit au titre des monuments historiques, classé ou identifié au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme pourra être réhabilité au besoin en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet.</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> <p>Pour rappel : Les immeubles protégés au titre des monuments historiques ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans autorisation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.</p>

5.4	<b>Canaux</b>
	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.
5.5	<b>Fossés et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme</b>
	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	<b>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</b>
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

## § 6 // STATIONNEMENT

	<b>Règles générales</b>
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme</li> </ul>
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p>
6.10	<p>Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p>
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

<b>Normes de stationnement</b>		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
<b>Destination ou sous destination</b>	<b>Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés</b>	<b>Nombre de places minimal imposé pour les vélos</b>
Logement	Par tranche de 60m <sup>2</sup> 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
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Restauration	Pour 50m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.

**§ 8 // DESERTE PAR LES RESEAUX**

8.1	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p><b>Assainissement</b></p> <p>Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p><b>Eaux pluviales</b></p>
8.3.1	<p><b>Généralités</b></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"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel</li> <li>- les dispositifs visant à écarter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavagères*, 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"> <li>- vidange par temps sec uniquement ;</li> <li>- débit de rejet maximum de 3 L/s ;</li> <li>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</li> <li>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</li> </ul> <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><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</li> </ul> <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"> <li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>