

Zone 1AU3

1AU3 : 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 AUTORISEES – 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 |
|--------|------------------------------|---|---|---|---|
| 1AU3 | Los Masos Pla de Llonat 2 | - 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 Equipements d'intérêt collectif et services publics | Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat | Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux. |

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

| Zonage | Sont interdits : |
|---|--|
| 1AU3 | 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 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 sous réserve qu'elles constituent 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 :

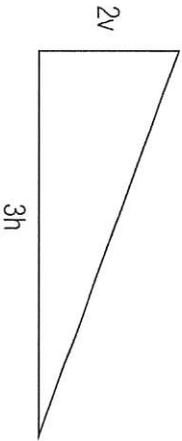
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

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.

Conditions d'implantation / interdiction

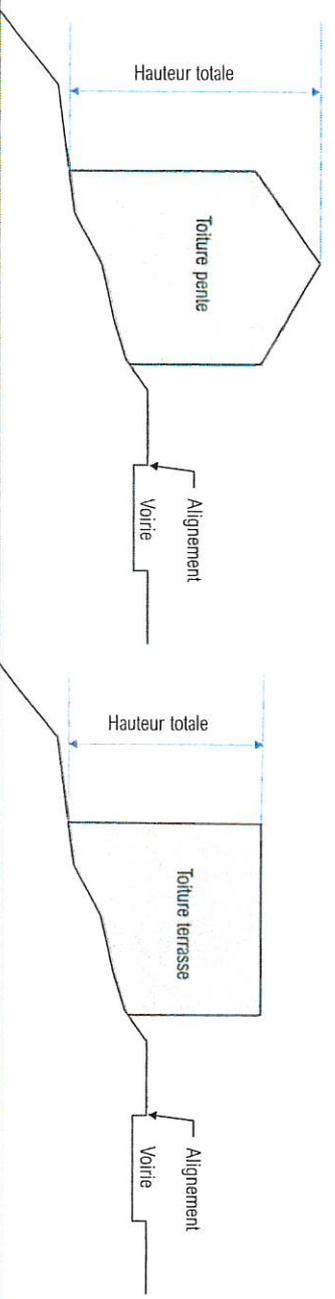
| Zonage | Usages et affectations des sols, constructions et activités | |
|--------|---|--|
| 1AU3 | Affouillements et exhaussements de sol | <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les 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 |
| | 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 |
| | Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement. |

| | |
|-------|---|
| | 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 |
| | Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Des cours d'eau non identifiés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme - Des canaux - Des fossés |
| | Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement. |
| | 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 faîtiage 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 |

PLUI CC Conflent Canigó – Règlement « 1 / PÔLE STRUCTURANT » // **ZONE A**

| | |
|-------|-------------------------|
| 3.7 | Cas particuliers |
| 3.7.1 | Néant |

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

| | |
|-------|---|
| 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"> - 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/menuseries |
| 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 | Éléments 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> |
| 5.3 | <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 salvifolius) ; Buplevre 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 | <p>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p> |

§ 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 | 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 // DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

| | |
|-------|--|
| 8.1 | <p>Eau potable</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>Assainissement</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>Eaux pluviales</p> |
| 8.3.1 | <p>Généralités</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 écarter 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 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"> - 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 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 |
|---------------------------------------|---|---|---------------------------------|
| <p>A0 A1 A2 A3 A4</p> | <p>Exploitation agricole</p> | <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. <p>Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser.</p> <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> <ul style="list-style-type: none"> - de présenter une emprise au sol maximale de 50m² dans la sous zone A2 - de ne pas se situer à moins de 50m du périmètre de la zone urbaine (zones U) ou à urbaniser (zones AU) pour les constructions de plus de 150m² d'emprise au sol, sauf contrainte technique justifiée. <p>Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi valant SCoT, ou à leurs évolutions.</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> | <p>Néant</p> |

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

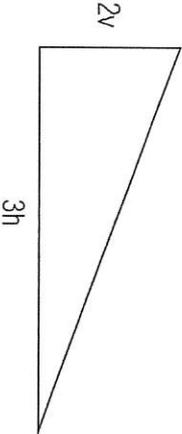
| Zonage | Destinations/Sous destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|--|---|---|---------------------------------|
| <p>A0 A1 A2 A3 A4</p> | <p>Logement nécessaire à l'exploitation agricole</p> | <p>Nota : 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. | <p>Néant</p> |
| <p>A0 A1 A2 A3 A4 A5</p> | <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)</p> | <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>Néant</p> |

§ 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 A1 A2 A3 A4 A5</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 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>Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol.</p> |

| Sont soumis à conditions | | |
|---|---|--|
| Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés. | | |
| <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 (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 |
| A0 A1 A2 A3 A4 | Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles | <ul style="list-style-type: none"> - Les activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production - 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.</p> |
| A0 A1 A2 A3 A4 A5 | Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi | <p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 |
| A0 A1 A2 A3 A4 | Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi | <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 20m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire <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>Changement de destination d'un bâtiment existant</p> | <p>Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage</p> <p>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></p> <p>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.</p> <p>Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques le justifient.</p> |
| <p>A0</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> |

| Sont soumis à conditions | |
|--|---|
| <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> |
| <p>A0 A1 A2 A3 A4</p> | <p>Illustration pente maximale 3h/2v</p>  |
| <p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p> <p>A0 A1 A2 A3 A4</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>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>Bâiments 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. |

| | | |
|-------|--|---|
| 3.3.5 | <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 |
| 3.4 | Cas particuliers | Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement. |
| 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 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 respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone. |
| 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 canaux - Des fossés |
| | | Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement. |

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

| | |
|-----|---|
| | 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 faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres. 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 | 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. | |
| 4.1.2 | 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 | <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"> - 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. |
| 4.2.3 | <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> |

| | | |
|-------|-------------------------------|--|
| 4.3 | 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> | Conforme au nuancier disponible à la Communauté de Communes Conflent Canigó. |
| 4.4 | Façades | |
| 4.4.1 | <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, cayrous, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. |
| 4.4.2 | <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. |
| 4.5 | Clôtures | 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. La hauteur de la clôture se mesure : - 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. 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</p> | <p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i></p> |
| | <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 | Éléments 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...). 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 murs existants</p> <p>Les murs 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 liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murs situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservés.</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 (<i>Cistus salvifolius</i>) ; Bupleur ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - 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>). |
| 5.2 | <p>Intégration paysagère des constructions et aménagements</p> <p>Dans toutes les sous zones :</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 reconstruire 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> <ul style="list-style-type: none"> - Arbustes : Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salvifolius</i>) ; Buplèvre ligneux (<i>Bupleurum fruticosum</i>) ; Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; Beguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>) ; Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>). - Arbres : Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ; Frable 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>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></p> <p>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 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 |
| 5.4.1 | <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 300m 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> |
| 5.4.2 | <p><i>Écrins paysagers autour de bâtis remarquables identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i></p> <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 | <p><i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme</i></p> <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 | <p>Gestion des abords de la RN116</p> <p>Les abords de la RN116 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 |
| 5.6 | <p>Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme</p> |
| 5.6.1 | <p><i>Cours d'eau</i></p> <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 L 151-23 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 // DESERTE 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 // DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|-------|--|
| 8.1 | <p>Eau potable</p> <p>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</p> <p>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.</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 écarter 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 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"> - 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.</p> <p>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. |