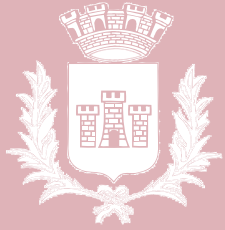
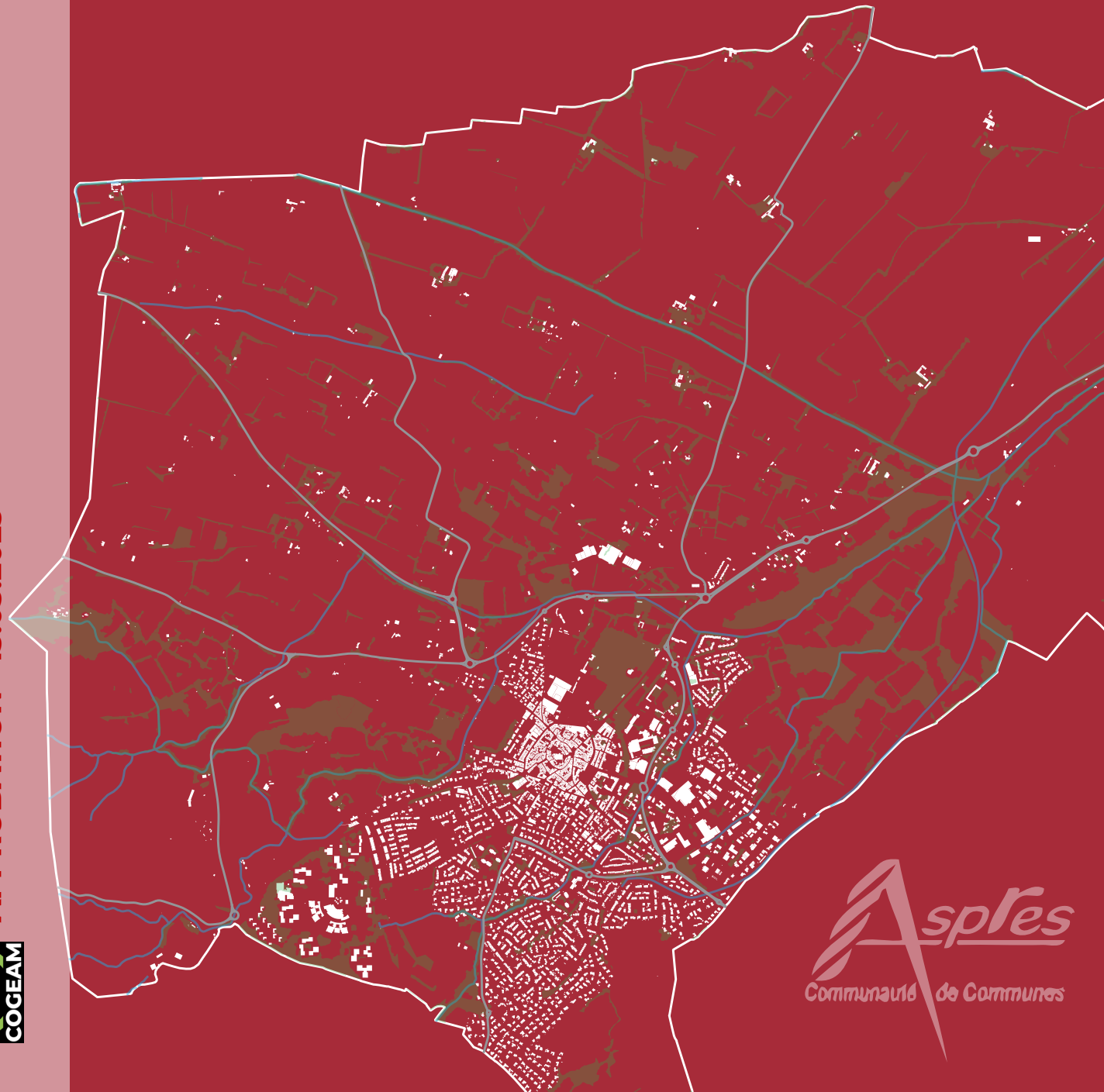


PLAN LOCAL D'URBANISME THUIR



PIECE IV. REGLEMENT

REVISION
APPROBATION - 15.05.2025



REGLEMENT ECRIT ET SES ANNEXES

REGLEMENT ECRIT

ANNEXES AU REGLEMENT

IV.C.1 Liste des emplacements réservés

IV.C.2 Article L151-19 du CU

IV.C.3 Article L151-23 du CU

IV.C.4 Lexique

**IV.C.5 Charte d'intégration architecturale
des éléments techniques**

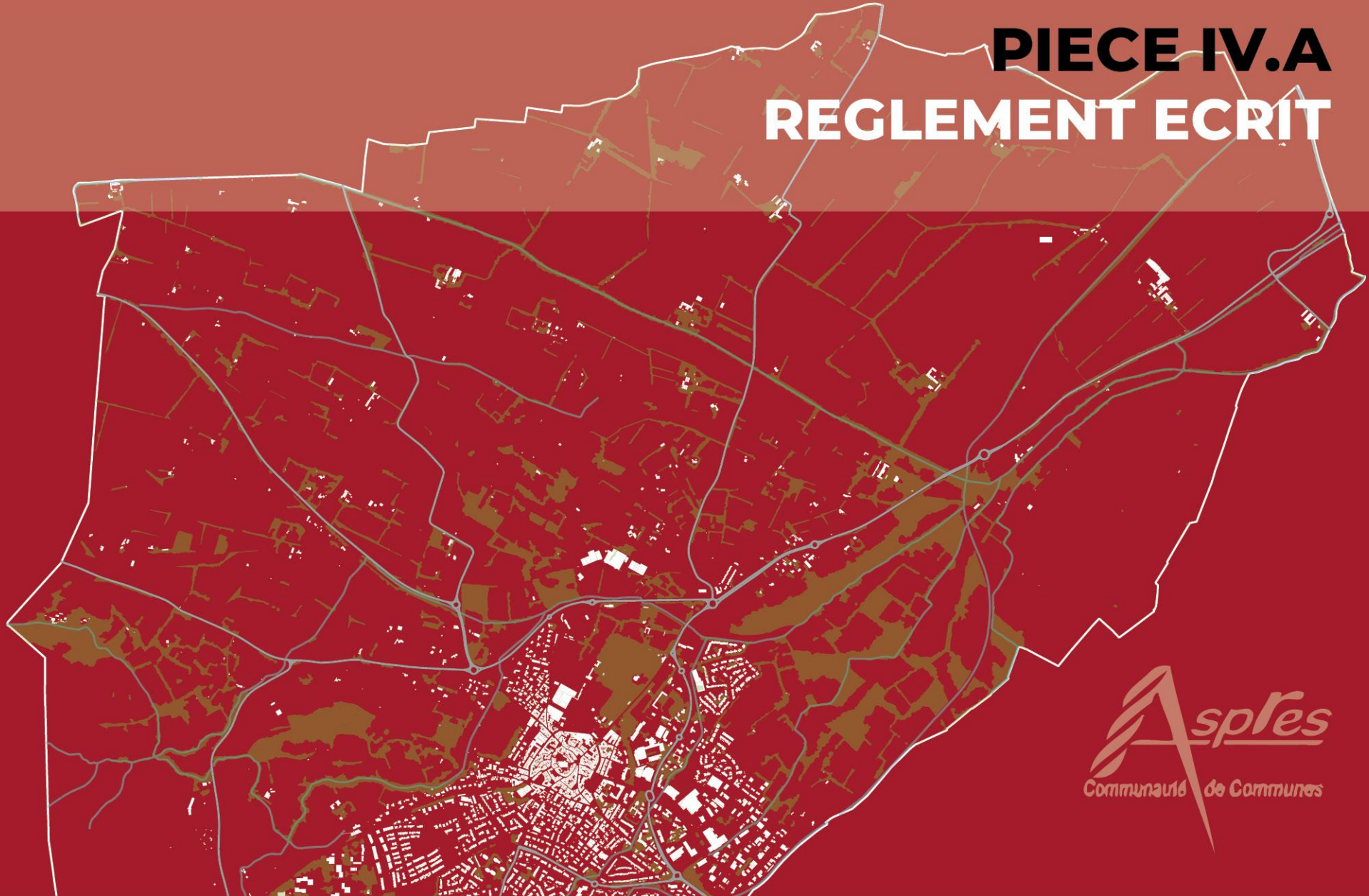
**IV.C.6 Fiches techniques CAUE 66 -
Traitement façades et bâti ancien**

PLAN LOCAL D'URBANISME

THUIR

PIECE IV.A

REGLEMENT ECRIT



REVISION

APPROBATION – 15.05.2025





SOMMAIRE

TITRE 1 - Les zones Urbaines (U) /	3
ZONE UA /	4
ZONE UB /	39
ZONE UC	67
ZONE UD	93
ZONE Un	119
ZONE UE /	130
ZONE Uep /	156
TITRE 2 - Les zones A Urbaniser (AU) /	178
ZONE 1AU /	179
ZONE 1AUE /	209
TITRE 3 - Les zones Agricoles (A) /	235
ZONE A /	236
TITRE 4 - Les zones Naturelles (N) /	264
ZONE N /	265



TITRE 1 - **Les zones Urbaines (U) /**



ZONE UA /

UA1 : Centralité patrimoniale

UA2 : Extension de la centralité à conforter / urbanisation sous forme d'îlots

UA2c : Extension de la centralité à conforter ou sont favorisés certains commerces

UA3 : Secteur équipementier, patrimonial, touristique et commercial

UA3c : Secteur équipementier ou sont favorisés certains commerces



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Logement	Néant	Les opérations de plus de 1500m ² de surface de plancher devront présenter à minima 20% de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m ² . Cette surface de plancher minimale est portée à 63m ² pour les T3.
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Hébergement	Néant	Néant



ZONE UA

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Artisanat et commerce de détail	Dans tous les secteurs : Sous réserve que leur nature ou leur fréquentation ne génèrent pas de nuisances notables En UA1, UA2c, UA3c, les commerces sont autorisés sous réserve de ne pas présenter une surface de vente supérieure à 500m² par cellule commerciale. Les surfaces existantes peuvent se développer sans excéder une surface de vente maximale de 500m². Celles qui dépasseront déjà ce plafond pourront prévoir une ou plusieurs extensions sans que le cumul ne dépasse 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU. En UA2 et UA3, les commerces ne pourront excéder 120m² de surface de vente. Il est également admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que le commerce n'excède pas 1500m² de surface de vente.	Dans les rues ci-dessous, le changement de destination des commerces et activités de services situés au RDC est interdit : - Avenue Mitterrand - Rue des Droits de l'Homme - Boulevard Léon Jean Grégory - Place du Général de Gaulle - Rue Déodat de Sévérac - Rue Arago - Rue de la République - Rue Graffan - Rue du Souvenir - Place Descosy - Place Péri - Avenue de la Méditerranée - Place de la République
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Restauration	Néant	Néant



ZONE UA

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Hôtels	Néant	Néant
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Cinéma	Néant	Néant
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant



ZONE UA

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Equipements sportifs	Néant	Néant
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Bureau	Néant	Néant



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

Zonage	Sont interdits :
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) 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 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
UA1 UA2 UA2c	Les antennes relais.
UA1 UA3	Les piscines individuelles.



UA3c		
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 PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - 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 Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE UA

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Sont soumis à conditions :

		Terrain naturel 3 unités horizontales 2 unités verticales $H < 0,60m$
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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 de logements, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - 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.
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale	Elles sont autorisées à conditions : ■ Pour les constructions dédiées au stationnement des véhicules : a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, b. De ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol ; c. D'être en harmonie avec la construction principale ;



ZONE UA

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

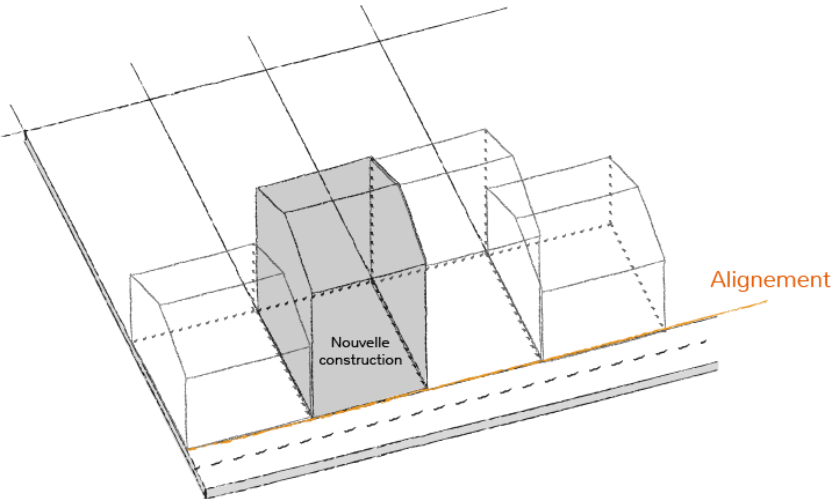
Sont soumis à conditions :

		d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ; e. De ne pas servir d'habitation ■ Pour les autres types d'annexe, la hauteur hors tout est limitée à 2,50m et l'emprise à 8m². Elles doivent respecter les points « c », « d » et « e » précédents.
UA2 UA2c	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 2,00 mètres minimum des autres limites séparatives.
UA1 UA2 UA2c UA3 UA3c	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.
UA3 UA3c	Antennes relais	Elles sont tolérées lorsqu'elles sont associées à un système d'éclairage public de hauteur importante. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 30 mètres.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

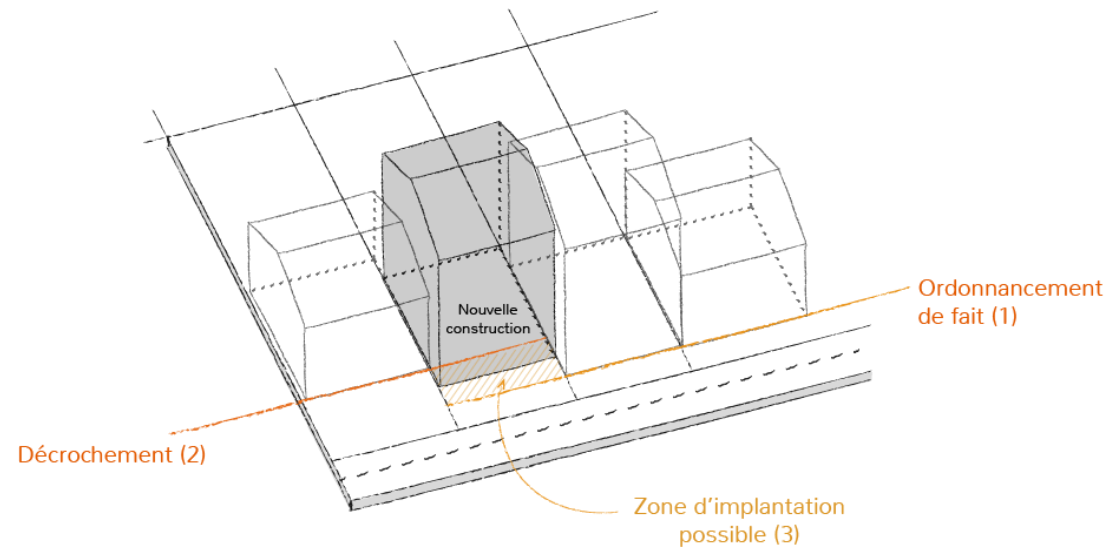
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Tout nouveau bâtiment doit s'implanter à l'alignement dès lors qu'il y a un ordonnancement de fait à l'alignement des bâtiments existants. 



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.

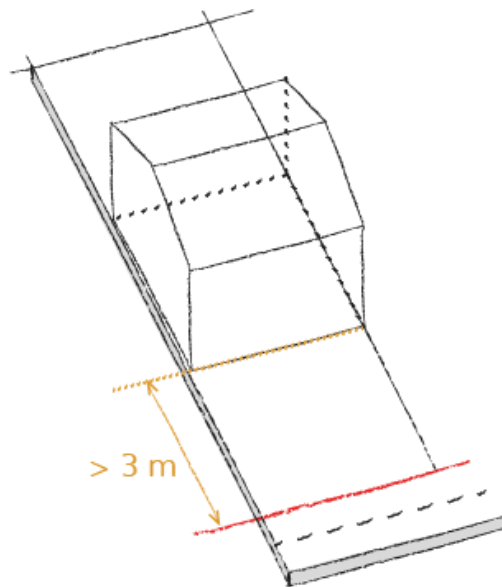
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.





IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 3.1.3 S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des nouveaux bâtiments doivent être édifiées à une distance minimale de 3.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospectes, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Cette distance est ramenée à 0,25m pour les balcons.



3.2 Cas particuliers

3.2.1 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2.2 Bâtiments existants

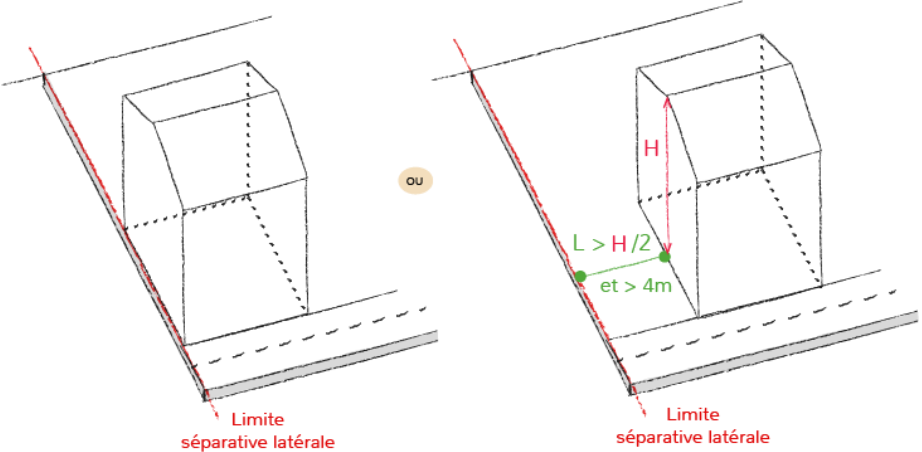
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions,
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.2.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m² de surface de plancher).
3.2.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou a minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Il est néanmoins précisé que seules les annexes destinées au stationnement des véhicules peuvent s'implanter à l'alignement. Les règles générales ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied

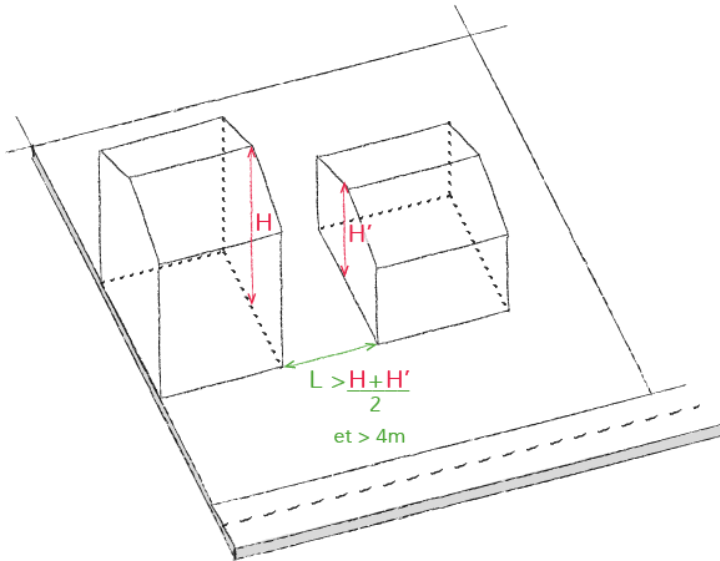


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$). 
3.3.2	Les vérandas devront respecter le prospect de 4.00 m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions peuvent dès lors : - joindre les limites séparatives latérales - être accolées à une limite séparative - respecter un prospect minimal de 4.00 m Les règles générales ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Deux bâtiments non contigus (hors annexes), implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. 
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i>



	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
	EMPRISE AU SOL
	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.
	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. 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.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	<u>Hauteur relative</u> UA1, UA3 et UA3c La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions préexistantes. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, après avis des services compétents, dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural.

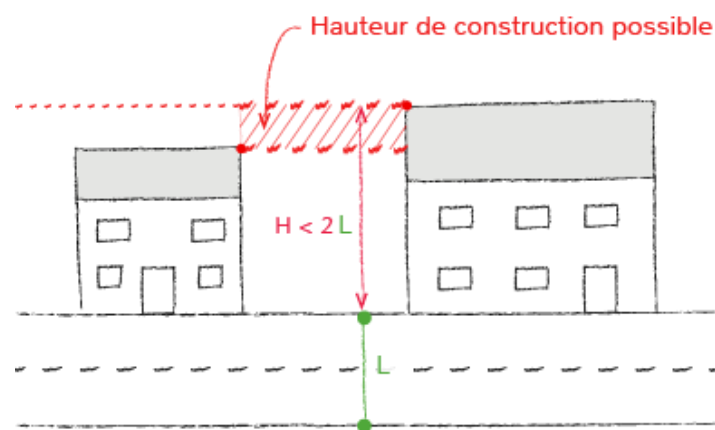
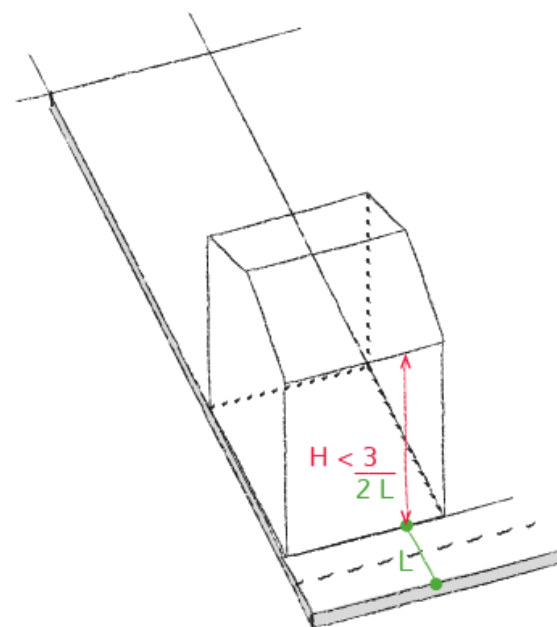


ZONE UA

UA2 et UA2c

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

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





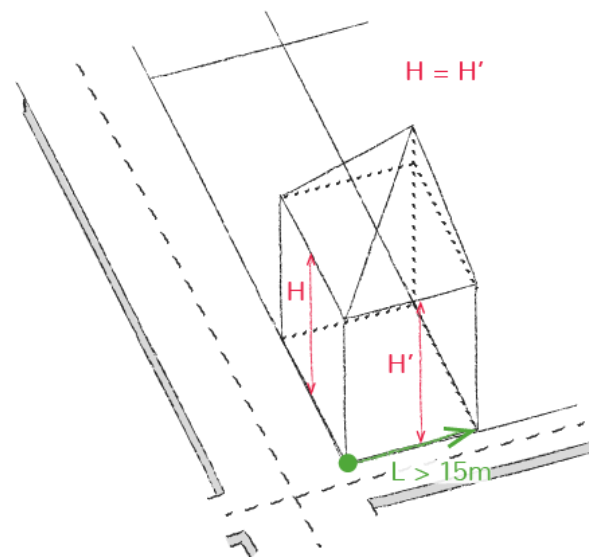
ZONE UA

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites du retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



3.7.4 Hauteur absolue **UA1, UA3 et UA3c**

La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 13 mètres hors tout, sauf pour les dents creuses où de hauteurs différentes seront acceptées, dans le respect des hauteurs moyennes des constructions existantes dans le voisinage.

UA2 et UA2c

La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 11 mètres hors tout, sauf pour les dents creuses où des hauteurs différentes seront acceptées, dans le respect des hauteurs moyennes des constructions existantes dans le voisinage.



3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions annexes (inférieure à 30m ² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres pour les constructions dédiées au stationnement des véhicules, 2,50 mètres pour les autres types d'annexes (inférieure à 8.00 mètres carrés d'emprise au sol).
3.8.2	<i>Terrain en pente / relief important</i>
	Une adaptation mineure des règles précédentes peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
3.8.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.8.4	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. • Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.



4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne dévalorisent pas la qualité architecturale du bâtiment. Leur surface sera inférieure à 25% de la surface totale de la couverture. Elles doivent être directement accessibles depuis une pièce habitable. En cas de toiture en pente, celle -ci doit être comprise entre 30 et 35%. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maximum 100 mm). En secteur UA1, UA2 et UA2c : Les terrasses en toiture ne seront pas visibles depuis le domaine public. Il convient de conserver les premiers rangs de tuile, depuis l'égout du toit (sur environ 1m) afin de garantir la conservation de l'avancée des toitures et permettre une hauteur de rejet de corps acceptable. Les avancées de toit sur chevrons ou les corniches en terre cuite seront conservées ou restaurées à l'identique.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	La couverture sera réalisée en tuile canal rouge. L'emploi de tuiles mécaniques de type DCL, DC10 etc... est proscriit et inadapté en restauration. Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. En cas de construction, elles doivent être exécutées en cayroux. Les toitures terrasses inaccessibles autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	UA1, UA2, UA2c, UA3 et UA3c : Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Il est rappelé que l'implantation de dispositifs destinés à produire de l'énergie est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres concernés. Celui-ci pourra émettre des prescriptions spécifiques pour garantir la préservation du patrimoine.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i>
	Les menuiseries d'origine seront conservées ou refaites à l'identique (style : petit bois) en bois peint. L'emploi de lasures ou de vernis est interdit. Le recours à d'autres matériaux est autorisé. Les volets rabattus en façades ou repliés en tableau seront conservés ou remplacés à l'identique en bois peint. Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes.
4.3.2	<i>Couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Les façades enduites le resteront afin de préserver les maçonneries et le style architectural des constructions. Il convient de réaliser un enduit au mortier de chaux naturelle finement taloché en finition puis un badigeon de chaux sur l'ensemble de la façade restaurée. Les façades à pierre vues qui correspondent à des bâtiments techniques ou à usage agricole seront restaurées à l'identique. Les matériaux de type galets, pierres de carrière, cayroux, mortier de chaux seront employés dans le cadre des chantiers de restauration. Les enduits teintés dans la masse sont proscrits pour le ravalement des parements de façade. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. En UA3 et UA3c, les murs de façades peuvent être en pierres brutes (non taillées) de la région ou enduits au ciment taloché ou sciotté. En cas de pierres apparentes les joints doivent être creux. Les matériaux modernes (panneaux...) pour les façades sont tolérés. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent être en fer droit ou torsadé, non ventrus. La barre d'appui doit être en fer plat. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les ouvertures extérieures doivent avoir systématiquement une tendance verticale, sauf pour les portes cochères.
4.4.2	<i>Couleur</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.



4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits. Il convient de conserver l'ensemble des balcons traditionnels. Tout grille de défense sera formée d'un barreaudage vertical, droit, simple et sans galbe.
4.6	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuile canal de couleur rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22. 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.

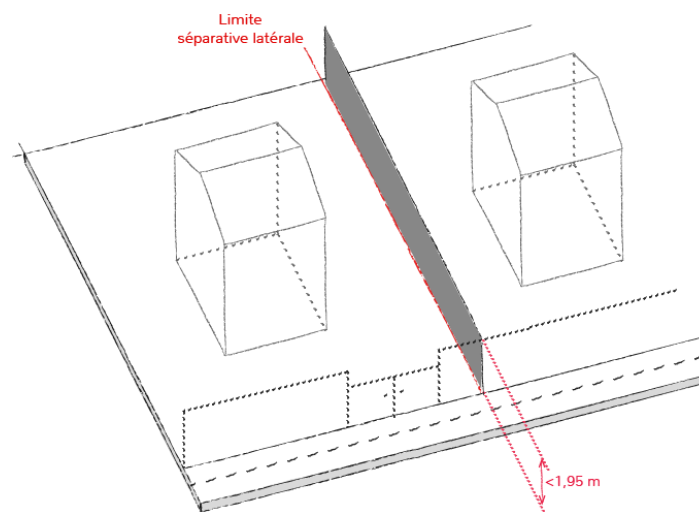
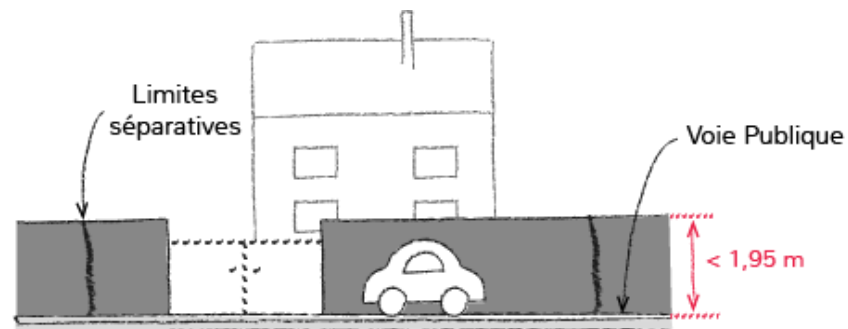


Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- a. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives.

En **UA2, UA2c, UA3** et **UA3c** : Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être perméables et si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur.

- b. Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.9	Eléments techniques
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3.7. Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éoliennes individuelles sont prosrites.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Bâtiments existants</i> Les dispositions du paragraphe 4 peuvent être adaptées lors de l'extension ou de la rénovation de bâtiments existants pour garantir une cohérence architecturale ou permettre une meilleure intégration paysagère du projet.

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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics 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. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). 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. Les arbres remarquables existants doivent obligatoirement être conservés. Seules 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.
5.2	Eléments 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 Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :



	- 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. 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 : - 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.
5.3	Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
	Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. 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. Ces covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.

6 - STATIONNEMENT



	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. La transformation des garages en logement est strictement interdite.
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.



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

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	1 place par unité de logement + 1 place supplémentaire pour les logements plus de 90m ² de surface de plancher Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Néant	Néant



Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Restauration	Néant	Néant
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 60 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.



7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier :



	- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	Piscines <i>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 :</i> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm ; - 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. <i>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.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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.
8.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.



	- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



ZONE UB /

UB : correspondant aux extensions pavillonnaires

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UB	Logement		Les opérations de plus de 1500m ² de surface de plancher devront présenter a minima 20% de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m ² . Cette surface de plancher minimale est portée à 63m ² pour les T3.
UB	Hébergement		
UB	Commerce de détail / Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve : - de ne pas concurrencer le commerce de quotidieneté de la centralité et de répondre à un besoin exprimé à l'échelle du quartier. - De ne pas excéder 120m² de surface de vente.	



ZONE UB

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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
		Il est également admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que le commerce n'excède pas 1500m ² de surface de vente.	
UB	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
UB	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
UB	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
UB	Salles d'art et de spectacles		
UB	Equipements sportifs		
UB	Autres équipements recevant du public		
UB	Bureau		



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

Zonage	Sont interdits :
UB	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) 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 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.



ZONE UB

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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 PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.

Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>)

Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UB	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - 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 Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE UB

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

UB	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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 de logements, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UB	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - 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.
UB	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale	Elles sont autorisées à conditions : ■ Pour les constructions dédiées au stationnement des véhicules - De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, - De ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol ; - D'être en harmonie avec la construction principale ;



ZONE UB

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB ; e. De ne pas servir d'habitation ▪ Pour les autres types d'annexe, la hauteur hors tout est limitée à 2,50m et l'emprise à 8m². Elles doivent respecter les points « c », « d » et « e » précédents.
UB	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 2,00 mètres minimum des autres limites séparatives.
UB	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.
UB	Antennes relais	Elles sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone. Leur intégration paysagère sera recherchée.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

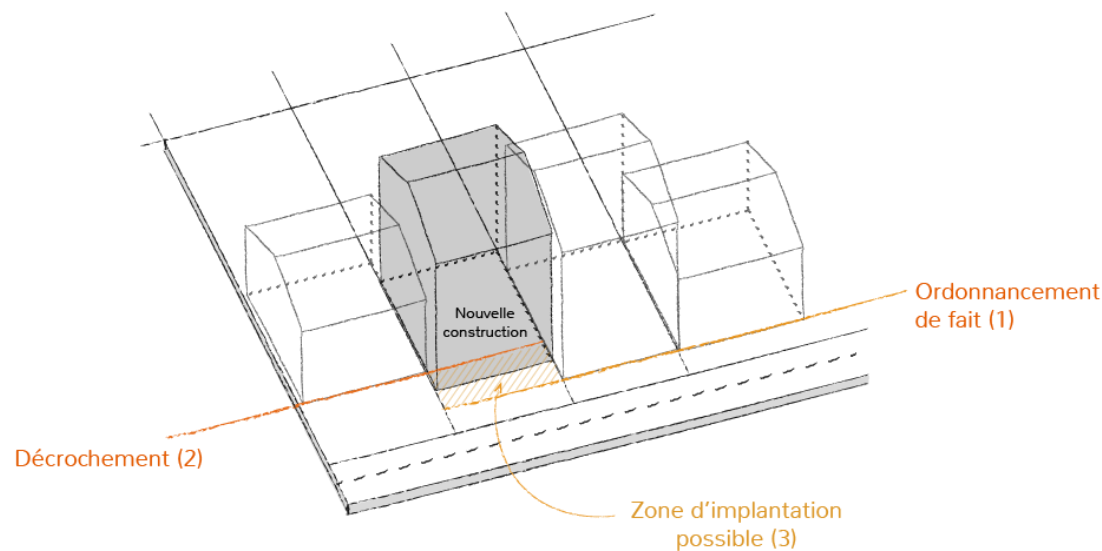
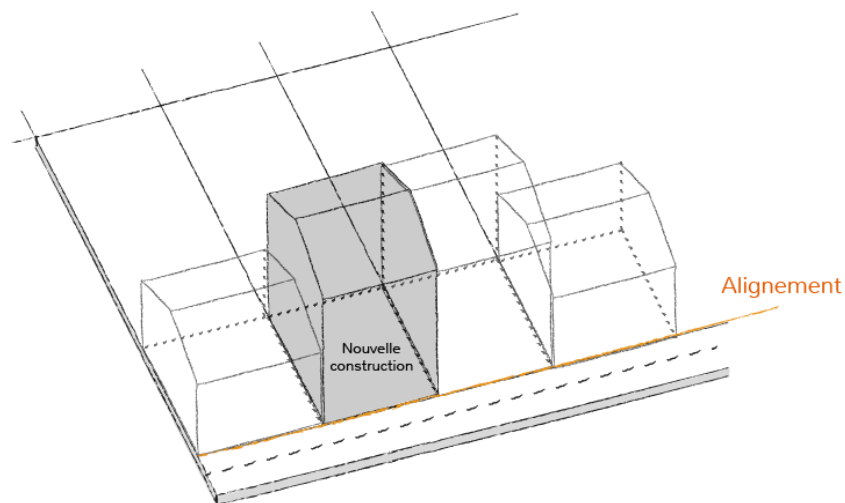
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.



3.1.2 Tout nouveau bâtiment doit s'implanter à l'alignement lorsque les constructions voisines sont implantées à l'alignement.

S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.

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.



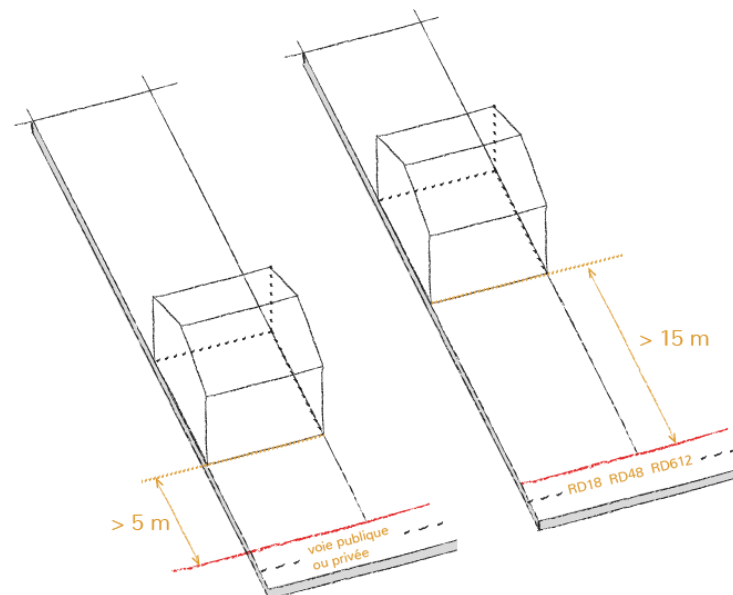


ZONE UB

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

- 3.1.3 S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des nouveaux bâtiments doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Cette distance est ramenée à 0,25m pour les balcons.

Le recul minimal des constructions est porté à 15 mètres le long des routes départementales 18, 48 et 612.



3.2 Cas particuliers

3.2.1 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2.2 Bâtiments existants

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions,
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



3.2.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m ² de surface de plancher).
3.2.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Il est néanmoins précisé que seules les annexes destinées au stationnement des véhicules peuvent s'implanter à l'alignement. Les règles générales ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$).

ou



3.3.2	Les vérandas devront respecter le prospect de 4.00 m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m ² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions peuvent dès lors : - être accolées à une limite séparative - respecter un prospect minimal de 4.00 m



Les règles générales ne s'appliquent pas également :

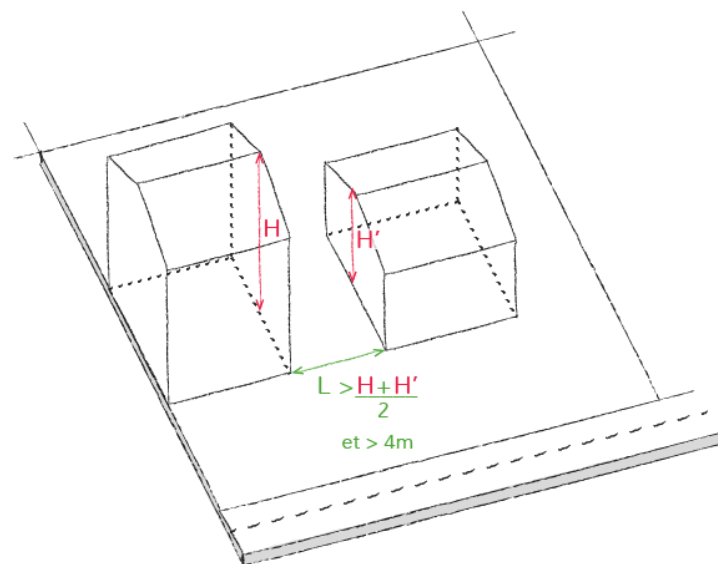
- aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives
- aux terrasses de plain-pied

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

3.5

Règles générales

Deux bâtiments non contigus (hors annexes), implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.





3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

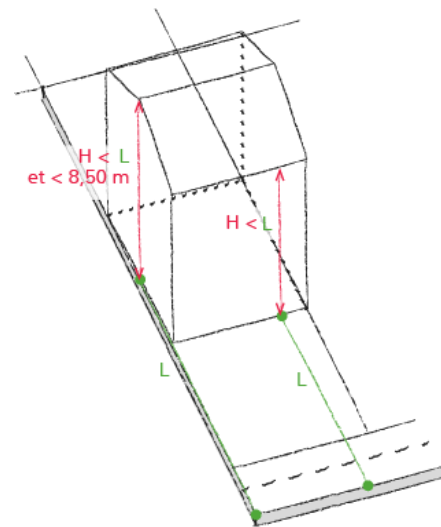
	EMPRISE AU SOL
	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. 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.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.



3.7.3 Hauteur relative

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



3.7.4 Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur ne peut excéder 8,50 mètres hors-tout.

3.8 Cas particuliers

3.8.1 *Constructions de faible emprise*

La hauteur des constructions annexes (inférieure à 30m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres pour les garages, 2,50 mètres pour les autres types d'annexes (inférieure à 8.00 mètres carrés d'emprise au sol).

3.8.2 *Terrain en pente / relief important*

Une adaptation mineure des règles précédentes peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.



3.8.3	Bâtiments existants
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.



4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne dévalorisent pas la qualité architecturale du bâtiment. Leur surface sera inférieure à 30% de la surface totale de la couverture. En cas de toiture en pente, celle -ci doit être comprise entre 30 et 35%. La ligne de pente sera perpendiculaire à la (ou aux) voies. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre, aluminium ou fonte (maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboîtement grandes ondes. Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. En cas de construction, elles doivent être exécutées en cayroux. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.



4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i>
	Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale). Elles peuvent également présenter un léger arc surbaissé.
4.3.2	<i>Couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent être en fer droit ou torsadé, non ventrus. Ils peuvent également être composés d'un mur plein. La barre d'appui doit être en fer plat. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.



4.4.2	<i>Couleur</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde, carré ou torsadée de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits.
4.6	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuile canal de couleur rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.

4.7

Clôtures

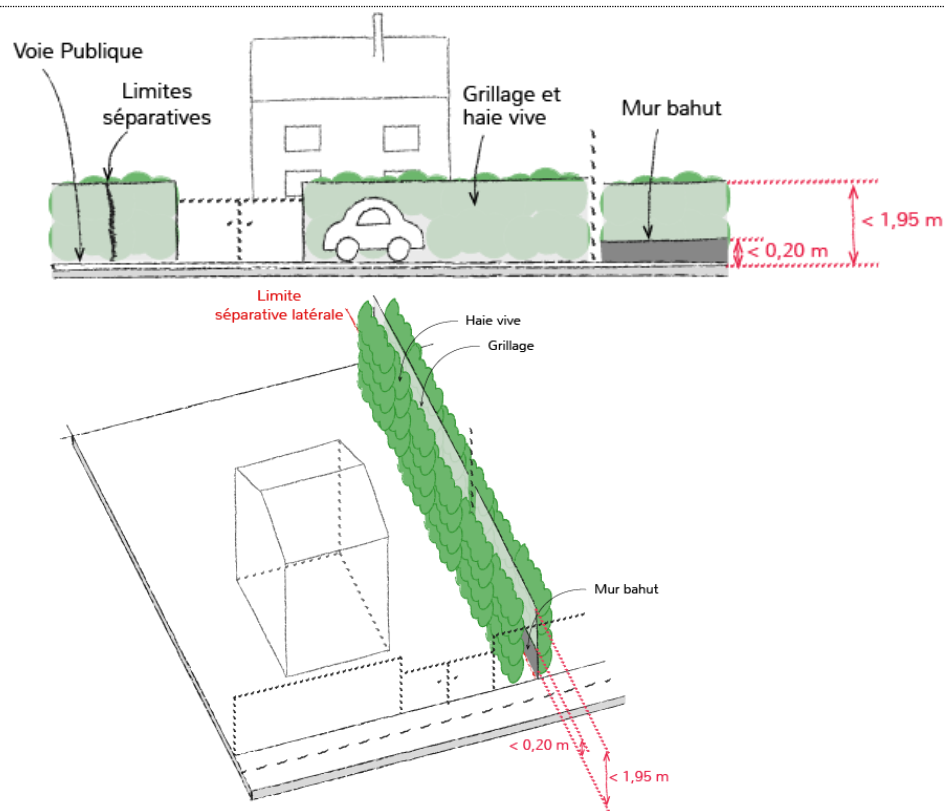
Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

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.

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- a. Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- c. Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.9	Eléments techniques
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Bâtiments existants</i> Les dispositions du paragraphe 4 peuvent être adaptées lors de l'extension ou de la rénovation de bâtiments existants pour garantir une cohérence architecturale ou permettre une meilleure intégration paysagère du projet.
4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics 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. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). 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.
-----	--



5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...
5.3	Eléments de paysage identifiés 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 Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - 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. 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 : - 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.
5.4	Eléments écologiques à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme Les éléments écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés : - L'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces doit être maintenu. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides. - La végétation doit être préservée et seules 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.
5.5	Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien.



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.

Ces covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.

6 - STATIONNEMENT

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



	Règles générales
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables



Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce de détail	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A minima, 3 places par établissement.	
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 25 m ² de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
-----	--



ZONE UB

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

	Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.



	L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i>
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	<i>Piscines</i>
	<i>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 :</i> - <i>vidange par temps sec uniquement ;</i> - <i>débit de rejet maximum de 3 L/s géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm ;</i> - <i>les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</i> - <i>les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</i>



	<i>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.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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.
8.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



ZONE UC

UC : correspondant à un secteur d'immeubles collectifs

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UC	Logement		Les opérations de plus de 1500m ² de surface de plancher devront présenter à minima 20% de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m ² . Cette surface de plancher minimale est portée à 63m ² pour les T3.
UC	Hébergement		
UC	Commerce de détail / Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve de ne pas concurrencer le commerce de quotidienneté de la centralité et de répondre à un besoin exprimé à l'échelle du quartier.	



ZONE UC

REVISION - PLU **THUIR** REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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
UC	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
UC	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
UC	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
UC	Salles d'art et de spectacles		
UC	Equipements sportifs		
UC	Autres équipements recevant du public		
UC	Bureau		



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

Zonage	Sont interdits :
UC	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) 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 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.



Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UC	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - 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 Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE UC

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

UC	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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 de logements, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UC	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - 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.
UC	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale	Elles sont autorisées à conditions : - De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, - D'être en harmonie avec la construction principale ; - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UC ; - De ne pas servir d'habitation



UC	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 2,00 mètres minimum des autres limites séparatives.
UC	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.
UC	Antennes relais	Elles sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone. Leur intégration paysagère sera recherchée.

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

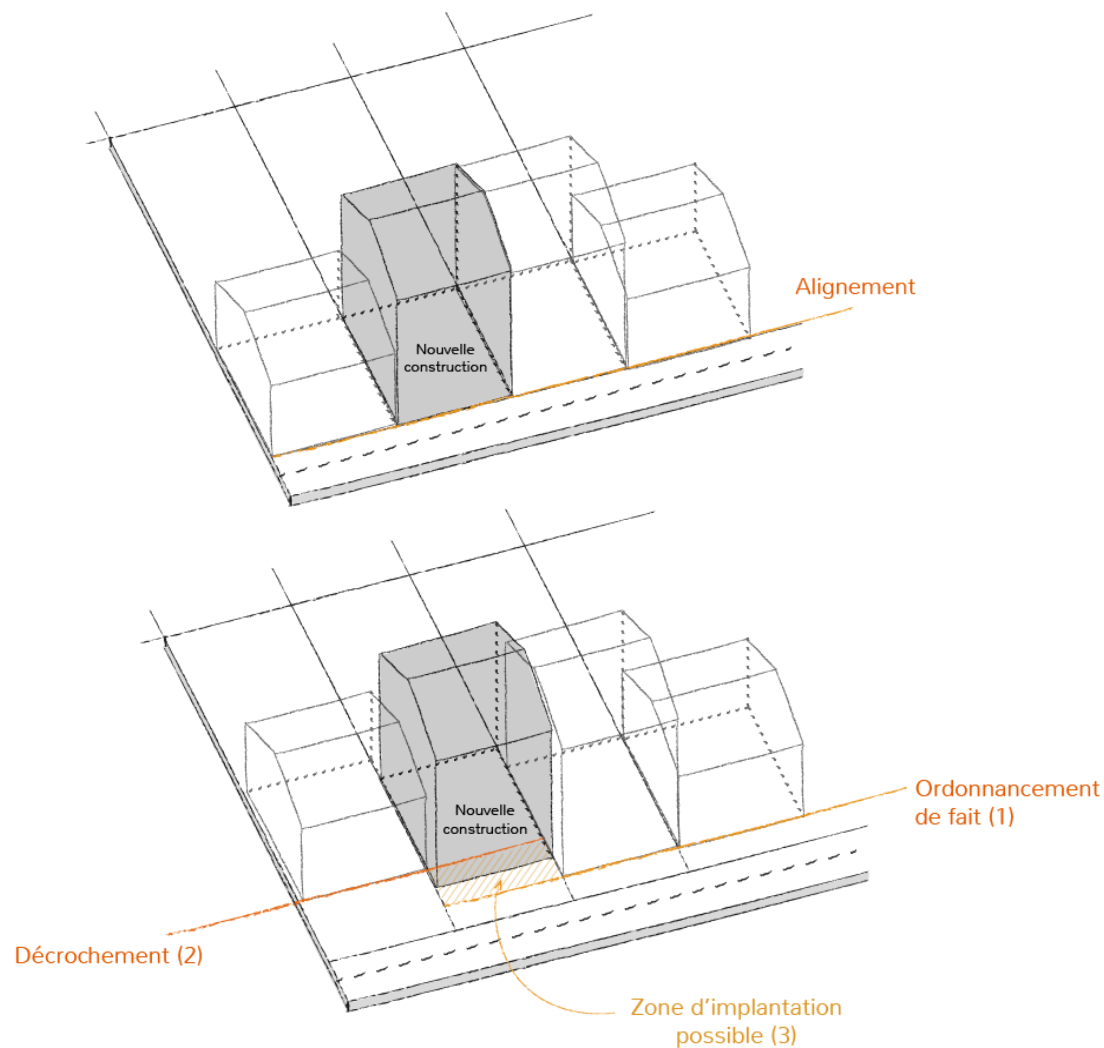
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.



3.1.2 Tout nouveau bâtiment doit s'implanter à l'alignement dès lors qu'il y a un ordonnancement de fait à l'alignement des bâtiments existants.

S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait (1) des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.

En cas de décrochement (2) 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 (cf zone d'implantation possible (3)).





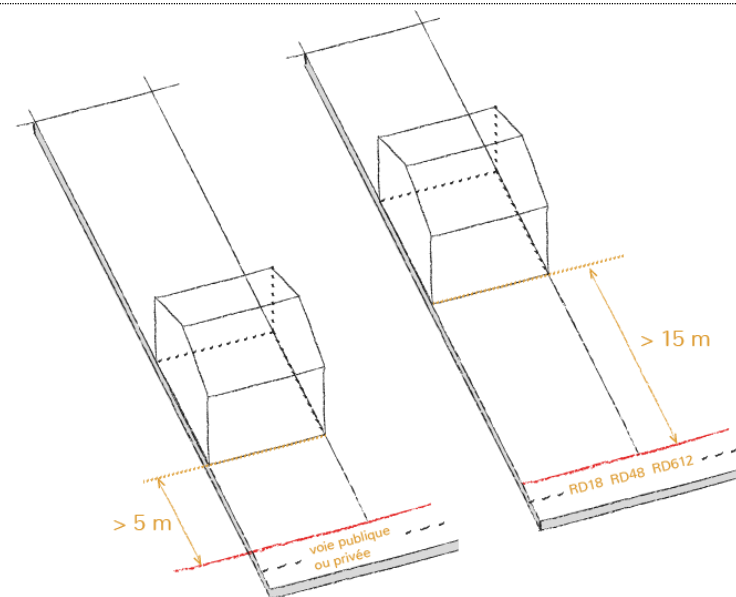
ZONE UC

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

3.1.3

S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des nouveaux bâtiments doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Cette distance est ramenée à 0,25m pour les balcons.

Le recul minimal des constructions est porté à 15 mètres le long des routes départementales 18, 48 et 612.



3.2

Cas particuliers

3.2.1

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2.2

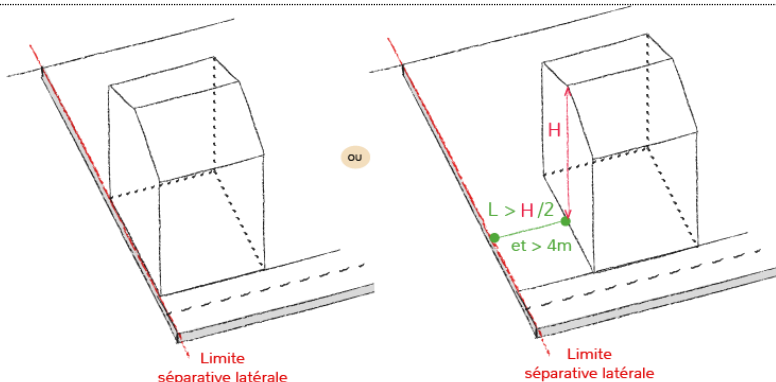
Bâtiments existants

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions,
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



3.2.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m ² de surface de plancher).
3.2.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Il est néanmoins précisé que seules les annexes destinées au stationnement des véhicules peuvent s'implanter à l'alignement. Les règles générales ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$). 



3.3.2	Les vérandas devront respecter le prospect de 4.00 m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m ² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions peuvent dès lors : - joindre les limites séparatives latérales - être accolées à une limite séparative



ZONE UC

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

- respecter un prospect minimal de 4.00 m

Les règles générales ne s'appliquent pas également :

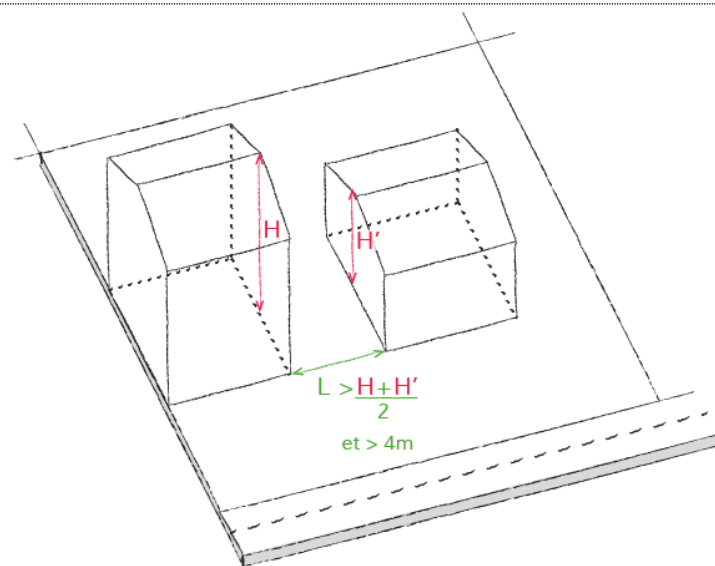
- aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives
- aux terrasses de plain-pied

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

3.5

Règles générales

Deux bâtiments non contigus (hors annexes), implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.



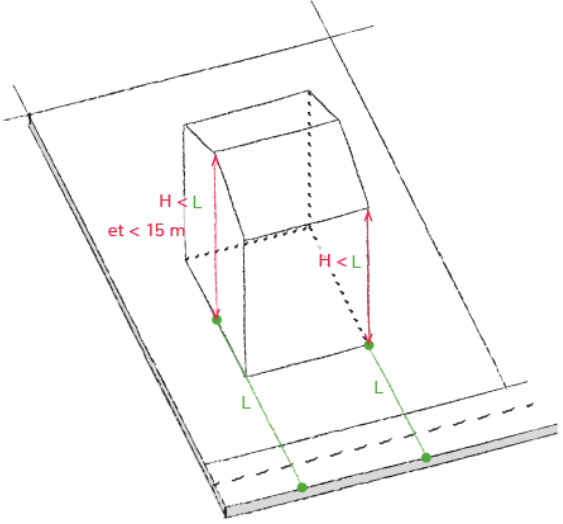


3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

	EMPRISE AU SOL
	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. 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.



3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	<u>Hauteur relative</u> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$). 
3.7.4	<u>Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur ne peut excéder 15 mètres hors-tout.
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions annexes est limitée à 3.50 mètres.
3.8.2	<i>Terrain en pente / relief important</i> Une adaptation mineure des règles précédentes peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.



3.8.3 *Bâtiments existants*

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>



	Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne dévalorisent pas la qualité architecturale du bâtiment. Leur surface sera inférieure à 30% de la surface totale de la couverture. En cas de toiture en pente, celle -ci doit être comprise entre 30 et 35%. La ligne de pente sera perpendiculaire à la (ou aux) voies. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre, aluminium ou fonte (maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes. Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. En cas de construction, elles doivent être exécutées en cayroux. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i> Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale). Elles peuvent également présenter un léger arc surbaissé.



4.3.2	<i>Couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.



4.4.2	<i>Couleur</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde, carré ou torsadée de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits.
4.6	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuile canal de couleur rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.



4.7

Clôtures

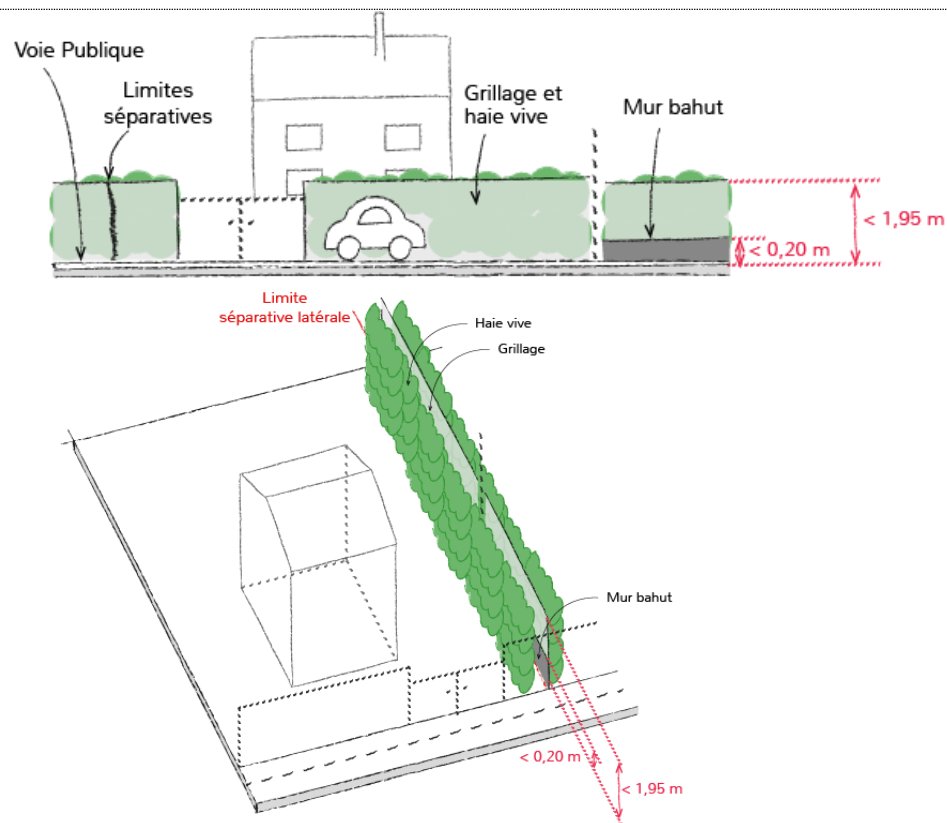
Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

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.

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.9	Eléments techniques
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont prosrites.



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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics 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. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). 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.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.



	Règles générales
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.



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

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche de 30m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) A minima, 3 places par établissement.	Néant
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	Piscines <i>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 :</i> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm ; - 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. <i>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.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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.
8.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



ZONE UD

UD : correspondant au secteur de l'hôpital

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UD	Logement	Uniquement s'il est destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assumer le fonctionnement, la surveillance ou la direction des équipements.	
UD	Hébergement		
UD	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
UD	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		



ZONE UD

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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
UD	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
UD	Autres équipements recevant du public		
UD	Bureau		



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

Zonage	Sont interdits :
UD	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) 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 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les piscines individuelles.



ZONE UD

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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 PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UD	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - 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 Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE UD

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

UD	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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 de logements, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UD	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - 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.
UD	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale	Elles sont autorisées à conditions : - De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, - D'être en harmonie avec la construction principale ; - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UD ; - De ne pas servir d'habitation



ZONE UD

REVISION - PLU THUIR
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

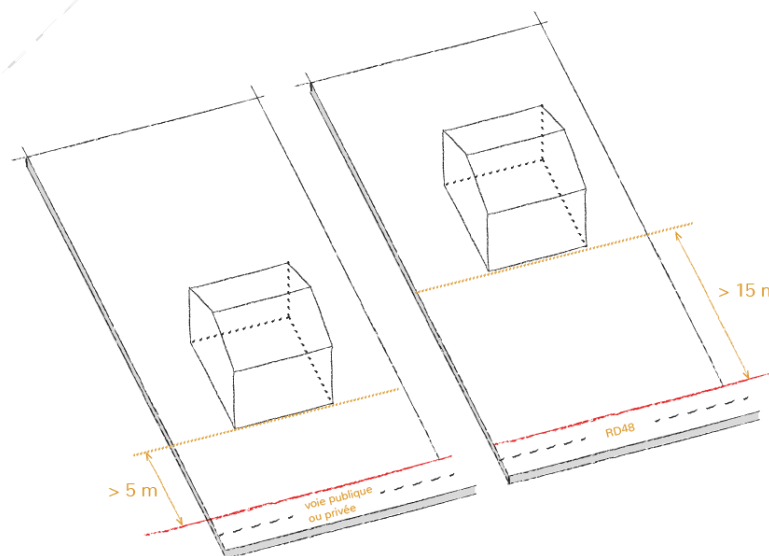
UD	Antennes relais	Elles sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone. Leur intégration paysagère sera recherchée.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les nouveaux bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Cette distance est ramenée à 0,25m pour les balcons. Le recul minimal des constructions est porté à 15 mètres le long de la route départementale 48.





ZONE UD

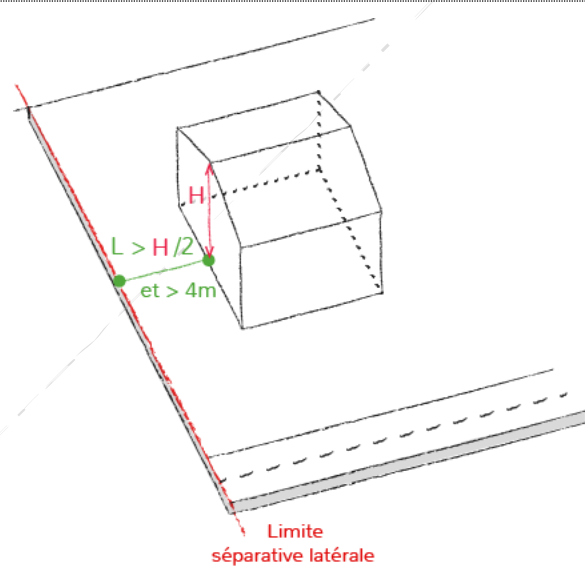
REVISION - PLU **THUIR**
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT





3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.2.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1000m ² de surface de plancher).
3.2.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Il est néanmoins précisé que seules les annexes destinées au stationnement des véhicules peuvent s'implanter à l'alignement. Les règles générales ne s'appliquent pas également aux terrasses de plain-pied.

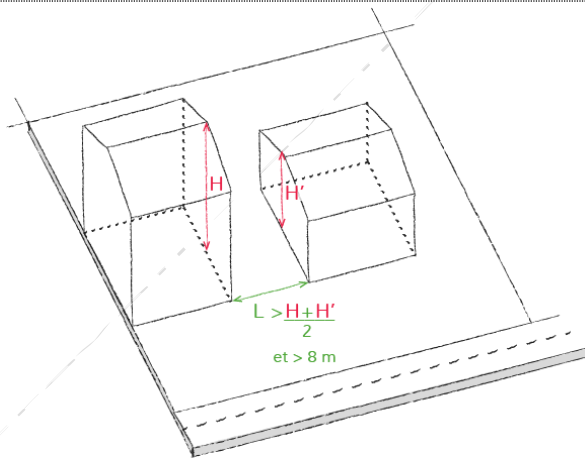


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$).  Limite séparative latérale
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

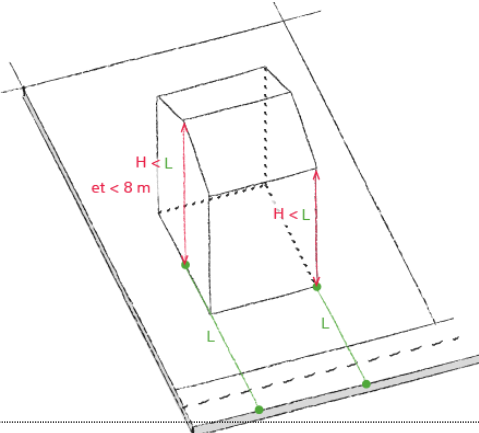


3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1000m² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions doivent respecter un prospect minimal de 4.00 m. Les règles générales ne s'appliquent pas également aux terrasses de plain-pied.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales Deux bâtiments non contigus (hors annexes), implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 8 mètres. 
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



	EMPRISE AU SOL
	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.
	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. 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.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	<u>Hauteur relative</u> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$). 



3.7.4	<u>Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 m hors-tout. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions annexes définies au chapitre 1 du présent règlement est limitée à 3.50 mètres.
3.8.2	<i>Terrain en pente / relief important</i> Une adaptation mineure des règles précédentes peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
3.8.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>



ZONE UD

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

	Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toiture en pente, celle -ci doit être comprise entre 30 et 35%. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes. Les toitures terrasses seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i> Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale). Elles peuvent également présenter un léger arc surbaissé.
4.3.2	<i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.

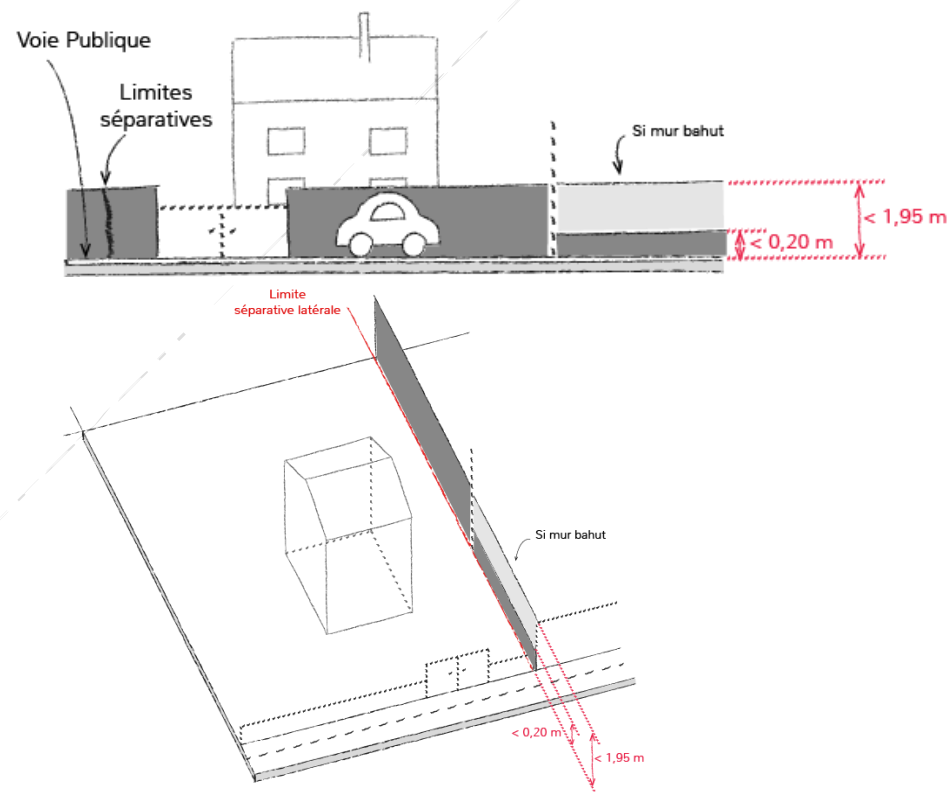


4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits.
4.6	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22. 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.



Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.7	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics 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. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). 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.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.



	Règles générales
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	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. 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. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.



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

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche de 60m ² de surface de plancher : 1 place	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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.
8.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



ZONE Un

Un : correspondant à des secteurs de nature urbaine.

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Un	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Uniquement s'ils ne génèrent pas de surface de plancher nouvelle.	Néant



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

Zonage	Sont interdits :
Un	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	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 piscines.
	Les antennes relais.

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 PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
Un	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée :

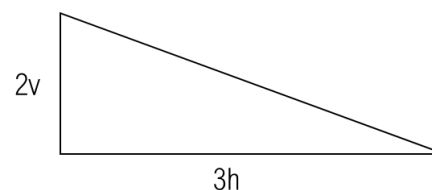


Sont soumis à conditions :

- 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

Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Illustration pente maximale 3h/2v



Un

Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU

Elles sont autorisées à conditions :

- que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants
- qu'elles soient compatibles avec le maintien des caractéristiques environnementales et paysagères des lieux



Chapitre 2 / 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	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Les bâtiments existants doivent respecter leur implantation d'origine.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>



	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	Les bâtiments existants doivent respecter leur implantation d'origine.
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales
	Néant
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Les bâtiments existants doivent respecter leur implantation d'origine.
	EMPRISE AU SOL
	Néant
	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



	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.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	<u>Hauteur relative</u> Néant
3.7.4	<u>Hauteur absolue</u> Néant
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Les bâtiments existants doivent respecter leur hauteur d'origine.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

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

5.1	Espaces de nature en ville
	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.



Ces espaces doivent :

- Être boisés/végétalisés de façon à recréer un écosystème écologiquement fonctionnel et compatible avec le dérèglement climatique : arbres et arbustes résistants à la sécheresse, d'origine locale (label végétal local), massifs secs nécessitant peu d'eau et peu d'entretien.
- Prévoir des aménagements délimitant les zones dédiées aux habitants (par des clôtures basses, des épineux, des bandes de végétation haute,...) et ceux dédiés aux autres espèces vivant dans ces espaces.
- Intégrer des aménagements permettant le cycle de vie des autres espèces vivant sur le territoire.

Seuls les aménagements légers de type sentiers, bancs, aires de jeux naturelles... sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les objectifs de création d'un écosystème écologiquement fonctionnel.

6 - STATIONNEMENT

Néant



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.



8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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.
8.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



ZONE UE /

UE1 : correspondant à un secteur économique à vocation artisanale

UE2 : correspondant à un secteur économique à vocation tertiaire d'entrée de ville



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UE1	Exploitation agricole		
UE1 UE2	Artisanat et commerce de détail	En UE1, seules sont autorisées les activités commerciales constituant le prolongement direct de l'activité artisanale (vente de la production notamment). En UE2, les commerces sont autorisés uniquement si : - Leur surface de vente est comprise entre 300m² et 2500m² (excepté en cas d'implantation dans un local vacant) - Ils sont situés dans les secteurs UE2 jouxtant la RD612 ou la RD85.	
UE1 UE2	Commerce de gros		
UE1 UE2	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
UE1 UE2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		



ZONE UE

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UE1 UE2	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
UE1 UE2	Equipements sportifs		
UE1 UE2	Autres équipements recevant du public		
UE1	Industrie		
UE1	Entrepôt		
UE1 UE2	Bureau		



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

Zonage	Sont interdits :
UE1 UE2	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) 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 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les piscines.



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 PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.		
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UE1 UE2	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - 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 Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE UE

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Sont soumis à conditions :		
UE1 UE2	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UE1 UE2	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - 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.
UE1 UE2	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale et zones de stockage extérieur.	Elles sont autorisées à conditions : - De respecter une hauteur maximale de 4.00m - D'être en harmonie avec la construction principale et invisible depuis l'espace public (écrans végétaux admis) ; - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB ; - De ne pas servir d'habitation



ZONE UE

REVISION - PLU THUIR
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Sont soumis à conditions :		
UE1 UE2	Antennes relais	Elles sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone. Leur intégration paysagère sera recherchée.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

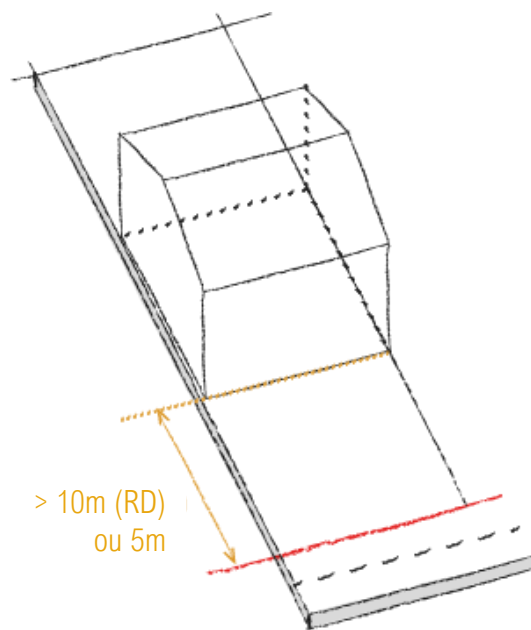
3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

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.



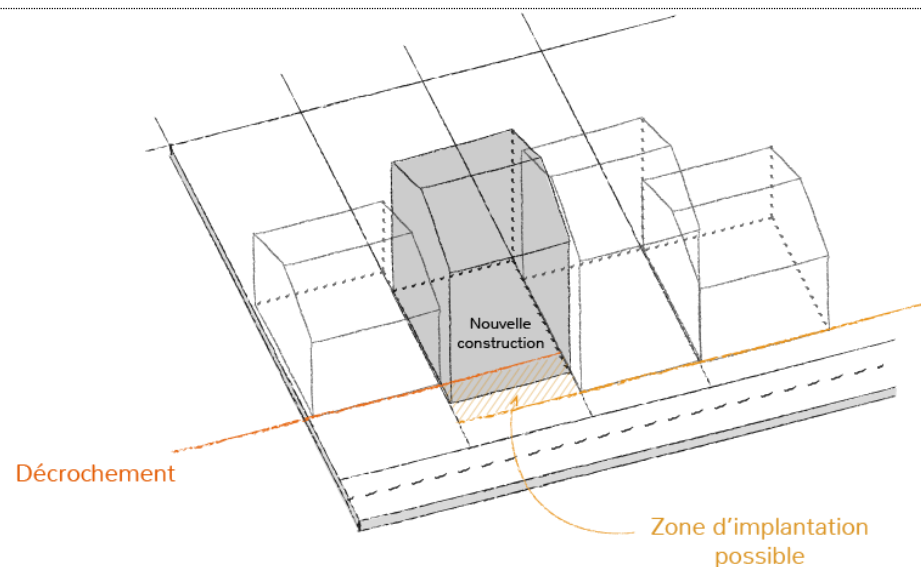
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 3.1.2 Les nouveaux bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 10.00m du bord goudron des routes départementales et à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des autres voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées.





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.



3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



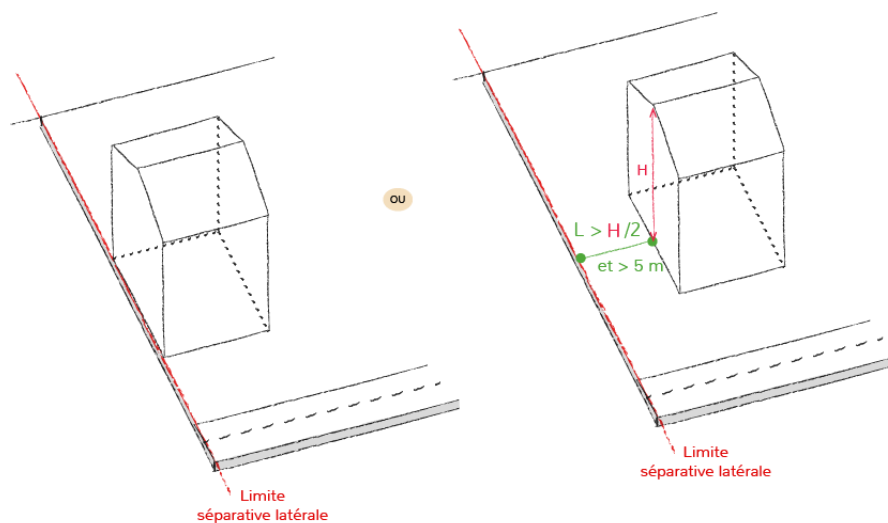
3.2.1 Opérations d'aménagement d'ensemble

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1200m² de surface de plancher).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

3.3.1 S'il ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ($L > H/2$).



3.3.2 Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

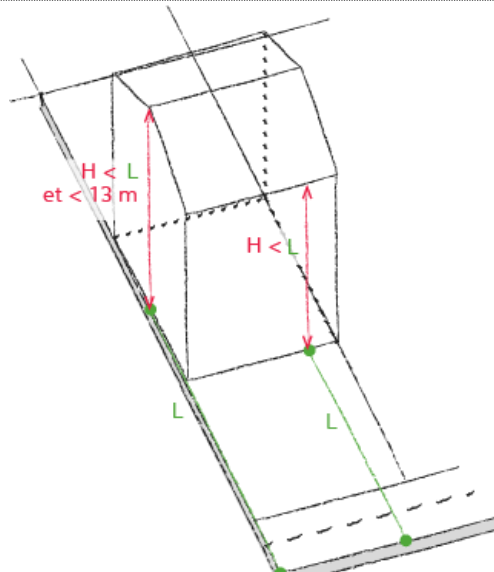


3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1500m ² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les constructions de faible emprises autorisées au chapitre 1 doivent respecter un prospect minimal de 5.00 m

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

	EMPRISE AU SOL
3.6	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. 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.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	<u>Hauteur relative</u> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$). 



3.7.4	<u>Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 13,00 m hors-tout.
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise autorisée au chapitre 1 est limitée à 4.00 mètres.
3.8.2	<i>Terrain en pente / relief important</i> Une adaptation mineure des règles précédentes peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
3.8.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.8.4	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
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	Toute opération d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1200m² de surface de plancher) devra faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère permettant d'aboutir à une qualité architecturale des constructions et à une harmonie des espaces non bâtis comme des espaces publics.



4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Sont autorisées : - Toitures présentant une pente comprise entre 30 et 35%. La ligne de pente sera perpendiculaire à la (ou aux) voies. - Toitures terrasses. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre, aluminium ou fonte (maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuiles rouges ou bac acier. Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. Les toitures terrasses seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Des dispositifs destinés à produire de l'énergie peuvent être imposés au-delà d'une certaine emprise au sol conformément à la réglementation en vigueur. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.



4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i> Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale). Elles peuvent également présenter un léger arc surbaissé.
4.3.2	<i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.

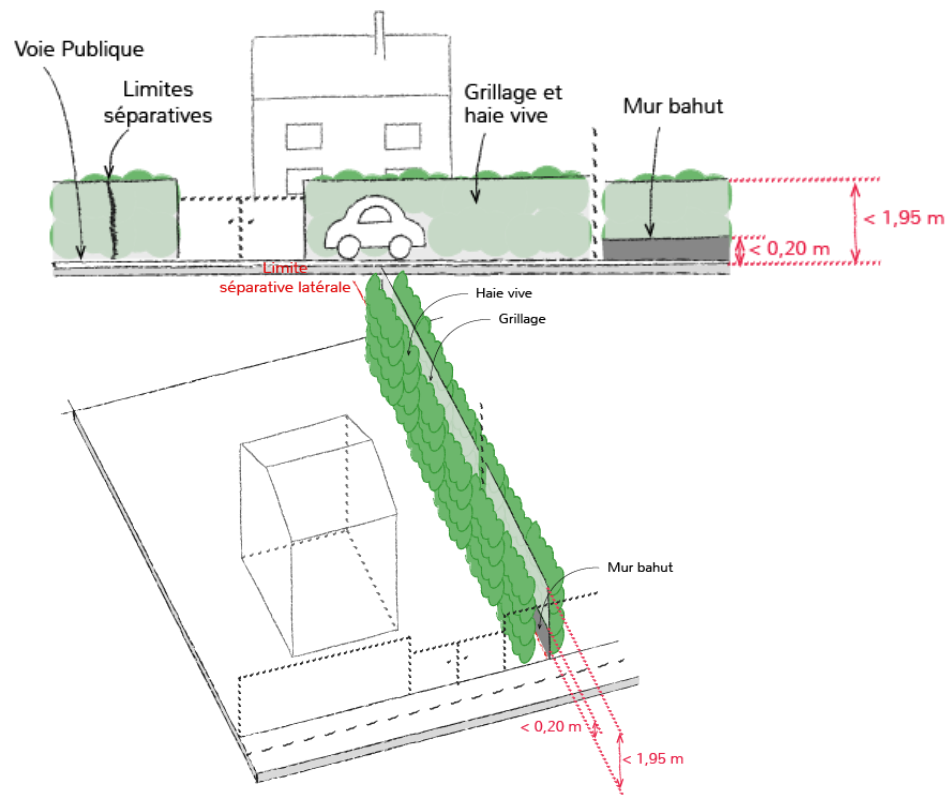


4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde, carré ou torsadée de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.
4.6	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22. 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.



Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être perméables ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.7	Zones de stockage extérieur
	La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisibles depuis l'espace public* et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade.
4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.9	Eléments techniques
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics 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. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). 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.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.



6.3	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.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	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.
6.7	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.
6.8	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. 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. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.9	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.



6.10	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.11	Les espaces dédiés au stationnement doivent être réalisés à l'aide de matériaux perméables excepté lorsque des contraintes techniques dument démontrées nécessitent un traitement différent. Les aires de stationnement doivent également être équipées en bornes de recharge et en ombrières photovoltaïques conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) Minimum 3 places par établissement	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	Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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.
8.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



ZONE Uep /

Uep : Secteur équipements publics



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Uep	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
Uep	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
Uep	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
Uep	Entrepôt	Néant	Néant



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

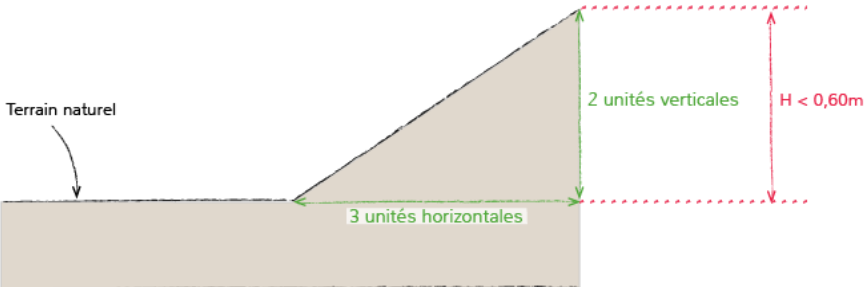
Zonage	Sont interdits :
Uep	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs 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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) 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 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. Cette interdiction ne s'applique pas aux cas explicitement évoqués dans le tableau ci-après.
	Les résidences démontables sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les piscines.



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 PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
Uep	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - 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 Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.





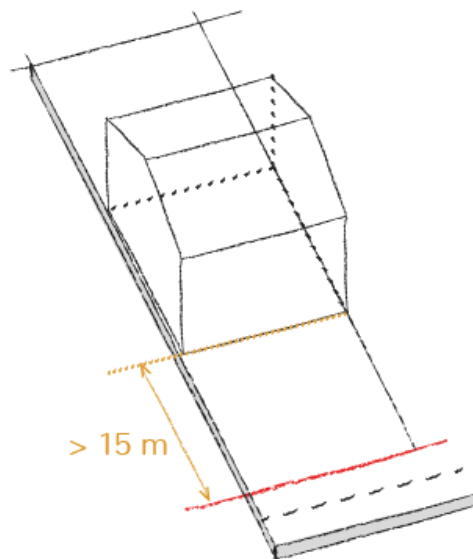
		
Uep	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : a. qu'elles soient utiles au fonctionnement de la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, b. que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ... Les ICPE ayant pour objet le dépôt de matériaux naturels et non polluants, sont permises dans le cadre d'une activité professionnelle existante à la date d'approbation du PLU et en compatibilité avec la gestion du risque inondation. À l'issue de l'exploitation, les dites ICPE auront l'obligation de remettre le terrain à l'état naturel. Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces dépôts (écrans végétaux, non visibilité depuis l'espace public...)
Uep	Antennes relais	Leur intégration paysagère sera recherchée et leur hauteur est limitée à 30.00 mètres.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

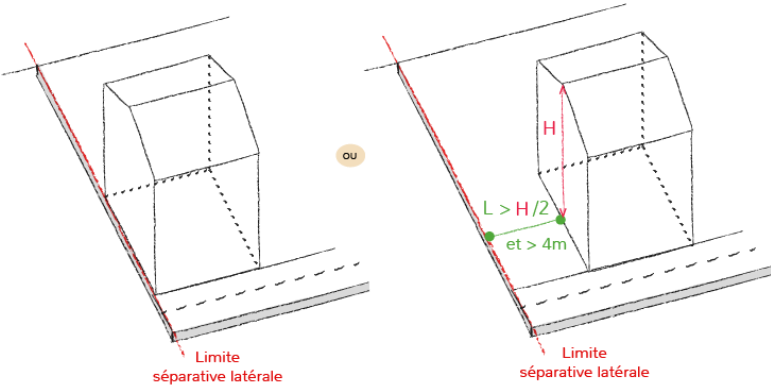
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les nouveaux bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.





3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3	Règles générales
3.3.1	S'il ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$). 

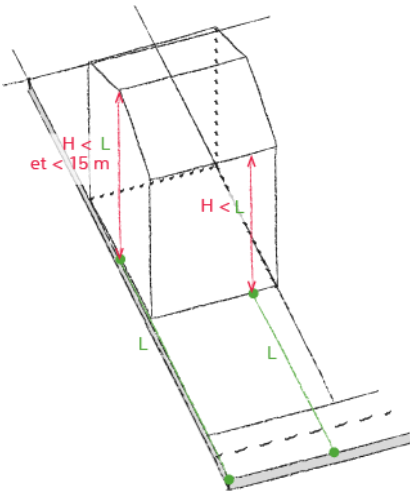


3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

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

	EMPRISE AU SOL
3.6	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.



	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. 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.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	<u>Hauteur relative</u> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$). 
3.7.4	<u>Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 15,00 m hors-tout.



3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>



	Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toiture en pente, celle-ci doit être comprise entre 30 et 35%. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i> Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale).
4.3.2	<i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde, carré ou torsadée de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.



4.6

Clôtures

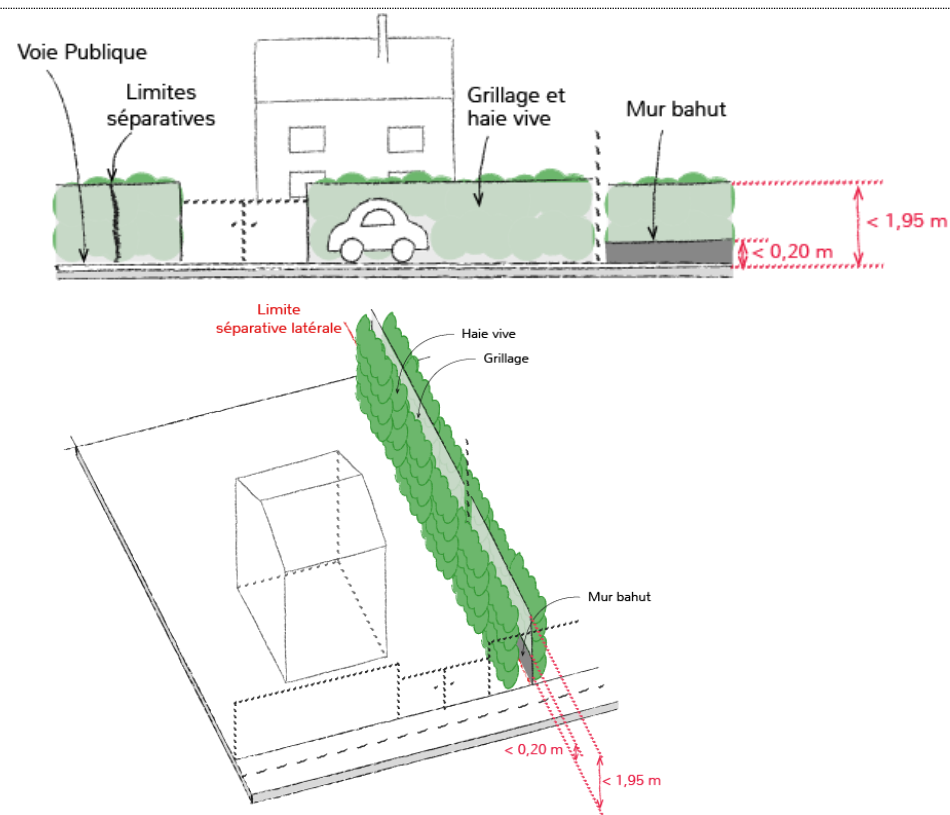
Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

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.

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.7	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont prosrites.



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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics 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. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). 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.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...
5.3	Éléments écologiques à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme Les éléments écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés : - L'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces doit être maintenu. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides. - La végétation doit être préservée et seules 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.



6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	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.
6.7	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.



	Règles générales
6.8	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. 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. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.9	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.11	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.

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



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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.
8.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



TITRE 2 - **Les zones A Urbaniser (AU) /**



ZONE 1AU /

1AU : correspondant aux secteurs ouverts à l'urbanisation à destination dominante « Habitation ».

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à la condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par les OAP soient respectés.



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU	Logement	Néant	Les opérations d'aménagement d'ensemble devront présenter un minimum : - de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) - de 35% de logements T2/T3. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m². Cette surface de plancher minimale est portée à 63m² pour les T3. Pour les constructions présentant plusieurs unités de logement, l'ensemble des logements devront être traversants ou bénéficier à minima d'une double exposition.
1AU	Hébergement	Néant	Néant
1AU	Commerce de détail / Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle / Hôtel / Restauration	Sous réserve de ne pas concurrencer le commerce de quotidieneté de la centralité et de répondre à un besoin exprimé à l'échelle du quartier.	Néant



ZONE 1AU

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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
		La restauration est autorisée lorsqu'elle constitue le prolongement direct de l'activité hôtelière.	
1AU	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
1AU	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
1AU	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ils sont autorisés lorsque l'activité est compatible avec la sous-destination logement et que leur implantation dans la zone est cohérente avec le fonctionnement du quartier.	Néant
1AU	Equipements sportifs	Sous réserve de ne pas générer de danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage	Néant
1AU	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
1AU	Bureau	Néant	Néant



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

Zonage	Sont interdits :
1AU	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les antennes relais.



ZONE 1AU

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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.

Rappel : tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.

Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>)

Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AU	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - 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 Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE 1AU

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

1AU	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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, ...
1AU	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - 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.
1AU	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.



ZONE 1AU

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

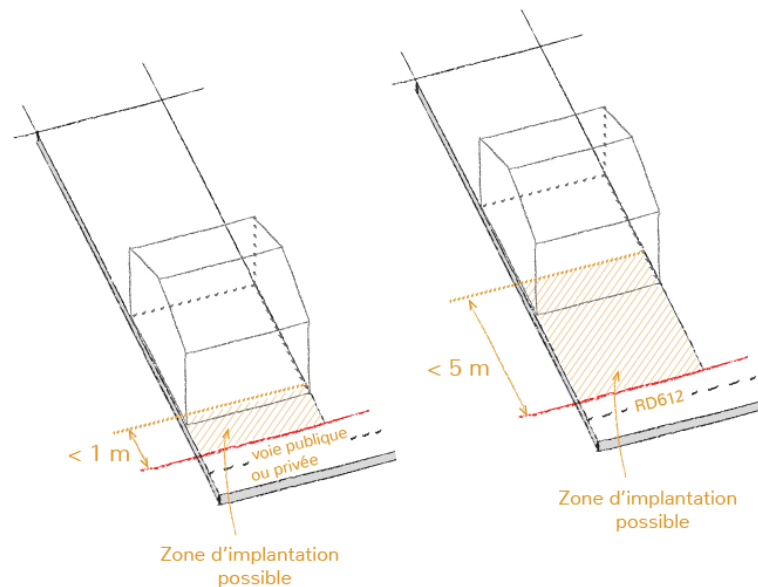
1AU	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale	Elles sont autorisées à conditions : ▪ Pour les garages a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, b. De ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol (excepté pour lorsqu'il s'agit d'annexes de bâtiments présentant plusieurs unités de logement) ; c. D'être en harmonie avec la construction principale ; d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone 1AU ; e. De ne pas servir d'habitation. ▪ Pour les autres types d'annexe, la hauteur hors tout est limitée à 2,50m et l'emprise à 8m². Elles doivent respecter les points « c », « d » et « e » précédents. Pour les annexes de bâtiments présentant plusieurs unités de logement, la hauteur hors tout est limitée à 3,50m.
1AU	Piscines	Sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être édifiées dans une bande comprise entre 0.00 mètres et 1.00 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Cette distance est ramenée à 0,25m pour les balcons. Le long de la route départementale 612, les façades des constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 0.00 mètres et 5.00 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

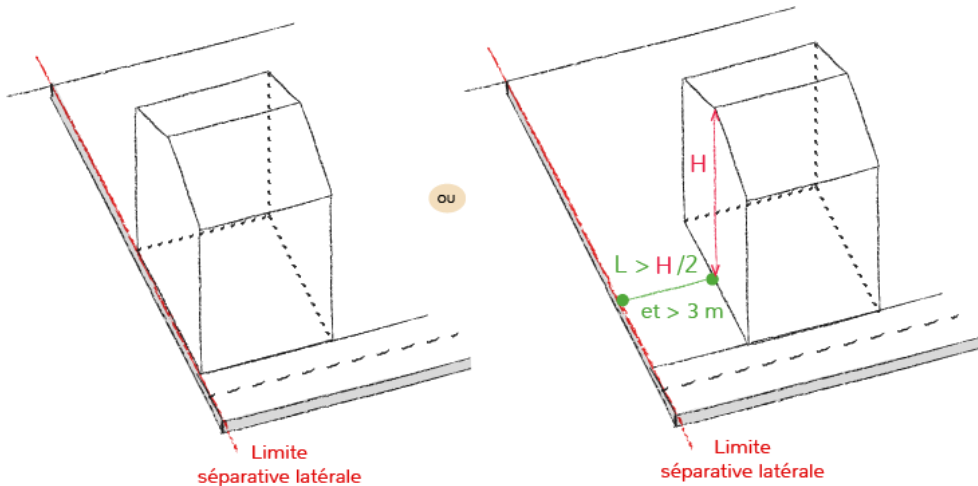






3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.2.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 1500m ² de surface de plancher).
3.2.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Il est néanmoins précisé que seules les annexes destinées au stationnement des véhicules peuvent s'implanter à l'alignement. Les règles générales ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied

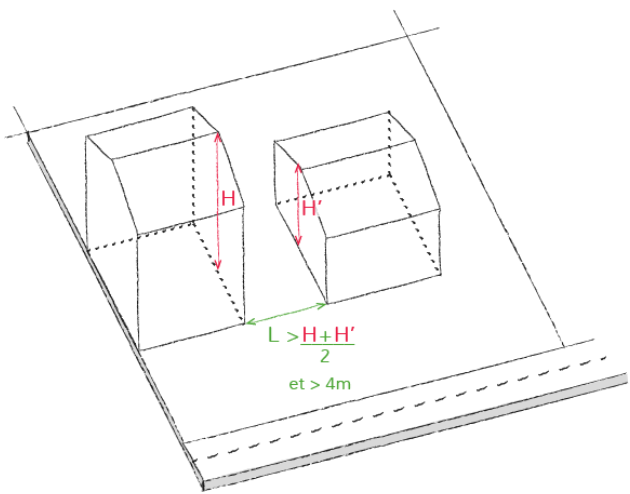


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L > H/2$). 
3.3.2	Les vérandas devront respecter le prospect de 3.00 m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 1500m² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m des limites séparatives. - aux terrasses de plain-pied



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Deux constructions non contiguës (hors annexes), implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette règle peut être adaptée s'il est démontré que les espaces de vie principaux des deux constructions disposent d'une intimité préservée. 
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

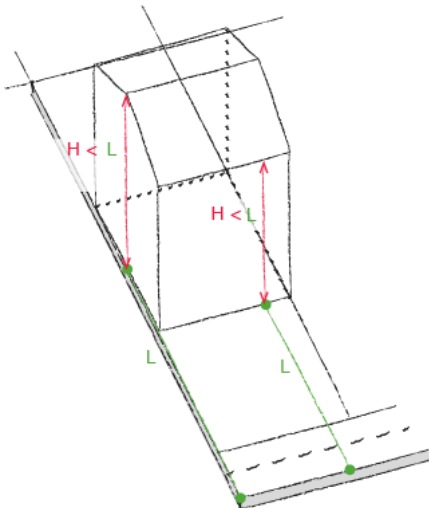


3.6.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.



3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$). 
3.8.2	<i>Hauteur absolue</i> Logements individuels (constructions intégrant 1 unique unité de logement) : R+1 minimum et R+2 maximum sans toutefois excéder 11,50m Logements collectifs (constructions intégrant plusieurs unités de logement) : R+1 minimum et R+3 maximum sans toutefois excéder 14,50m Les logements collectifs (constructions intégrant plusieurs unités de logement) peuvent toutefois présenter jusqu'à 6 niveaux (R+5) sous réserve d'un parti pris architectural argumenté justifiant l'intégration de la construction au paysage. Dans ce cas, les constructions devront respecter une hauteur maximale de 20,50m. Dans le cas de toiture terrasse pour les constructions présentant plusieurs unités de logements, les derniers niveaux des constructions devront rechercher une volumétrie réduite par rapport aux étages inférieurs (attique).



3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions annexes (inférieure à 30m ² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres pour les garages, 2,50 mètres pour les autres types d'annexes (inférieure à 8.00 mètres carrés d'emprise au sol). Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes des constructions présentant plusieurs unités de logement : seule leur hauteur est limitée à 3,50m hors tout.
3.9.2	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 1500m ² de surface de plancher), 15% du nombre total de logements de l'opération pourront présenter uniquement un rez de chaussée.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les constructions peuvent présenter les formes de toitures suivantes : - toiture en pente (pente comprise entre 30 et 35%) - toiture terrasse dans le cadre d'un parti pris architectural argumenté justifiant l'intégration paysagère de la construction.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>



	La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboîtement grandes ondes. Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i> Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale).
4.3.2	<i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin. - traités avec un bardage bois, métallique ou composite sur maximum 40% de la superficie de la façade. - béton brut peint poli ou lazuré - verre sable /dépoli Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuile canal de couleur rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.



4.6

Clôtures

Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

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.

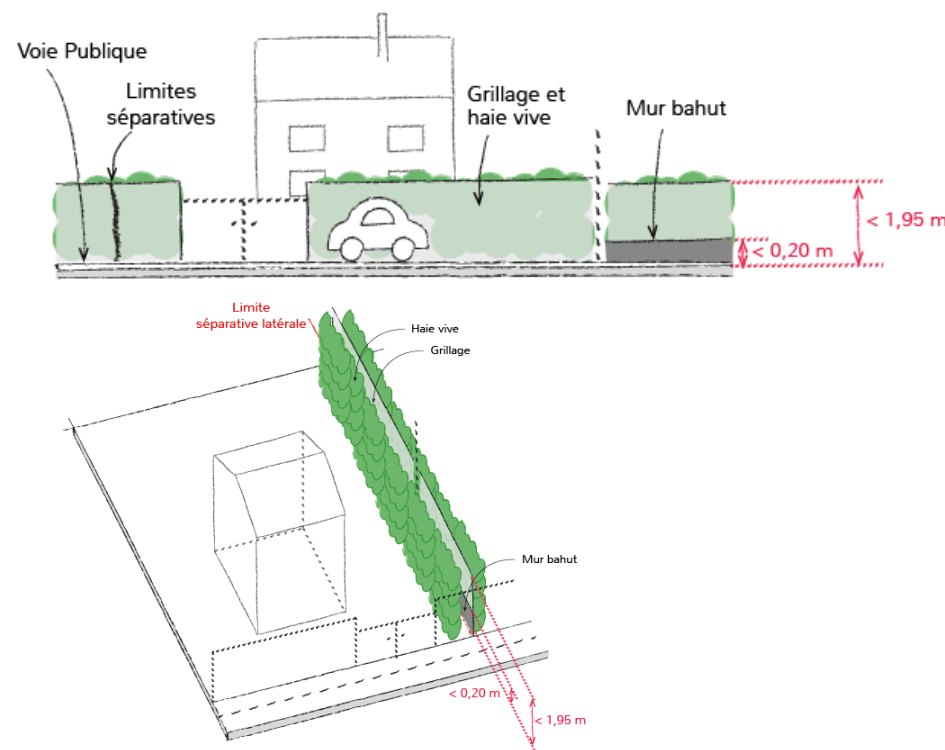


ZONE 1AU

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics comme le long des limites séparatives ne peut excéder 1,95 m. Elle pourra être adaptée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Les clôtures seront réalisées en grillage rigide. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur. Les murs pleins sont tolérés uniquement le long des limites séparatives ainsi que le long de la route départementale ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs et murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.



4.7

Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.



4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou intégralement invisible depuis les espaces publics (habillage en harmonie avec l'aspect du bâtiment). - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.9.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Les dispositions du paragraphe 4 peuvent être adaptées lors de l'extension ou de la rénovation de bâtiments existants pour garantir une cohérence architecturale ou permettre une meilleure intégration paysagère du projet.
4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>



Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.



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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics 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. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). 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. Les arbres de haute tige devront être plantés dans une fosse présentant un volume minimal de 6m³. Les projets devront présenter une part au moins égale à 10% de la superficie du secteur au maintien ou à la création d'espaces verts.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...
5.3	Imperméabilisation des sols 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. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 30% de surfaces non imperméabilisées (25% sur les parcelles de moins de 200m² et pour les espaces dédiés à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux).



6 - STATIONNEMENT

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



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

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche de 60m² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	Pour les logements présentant plusieurs unités de logement : - 1 place pour les T1/T2



ZONE 1AU

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		- 2 places pour les T3 et plus Si les normes en vigueur s'avèrent plus exigeantes, il convient de s'y référer.
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) A minima, 3 places par établissement.	Néant
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 25 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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 conformément à leurs cahiers des charges respectifs. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.



8.3.2	Piscines 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 : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm ; - 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. 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.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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.
8.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



ZONE 1AUE /

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AUE	Exploitation agricole		
1AUE	Artisanat et commerce de détail		
1AUE	Commerce de gros		
1AUE	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve de ne pas concurrencer le commerce de quotidienneté de la centralité et d'être en lien avec l'activité agricole	
1AUE	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
1AUE	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		



ZONE 1AUE

1AUE	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'être le complément logique d'une activité installée sur la zone.	
1AUE	Autres équipements recevant du public		
1AUE	Industrie		
1AUE	Bureau		



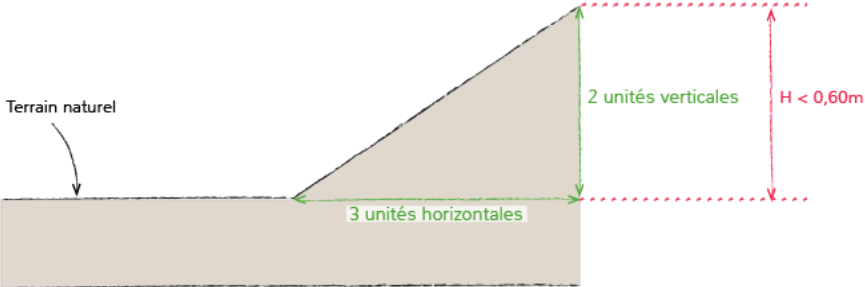
2 - AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
1AUE	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) 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 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les piscines.



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 PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AUE	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - 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 Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



		
1AUE	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : a. 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, b. que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
1AUE	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale et zones de stockage extérieur.	Elles sont autorisées à conditions : a. De respecter une hauteur maximale de 4.00m b. D'être en harmonie avec la construction principale et invisible depuis l'espace public (écrans végétaux admis) ; c. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB ; d. De ne pas servir d'habitation
1AUE	Antennes relais	Elles sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone. Leur intégration paysagère sera recherchée.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

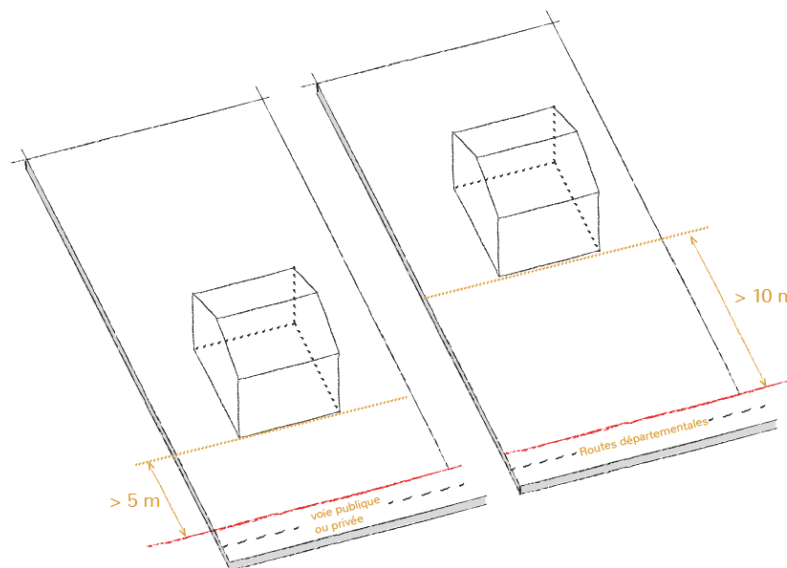
3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

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.



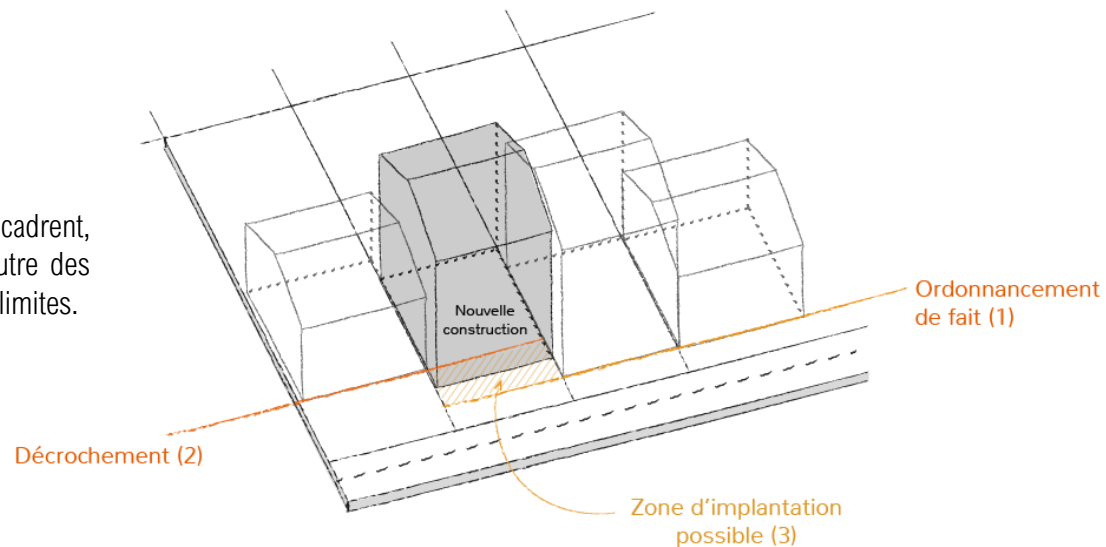
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 3.1.2 Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10.00m de l'alignement des routes départementales, 5.00 des autres voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées.



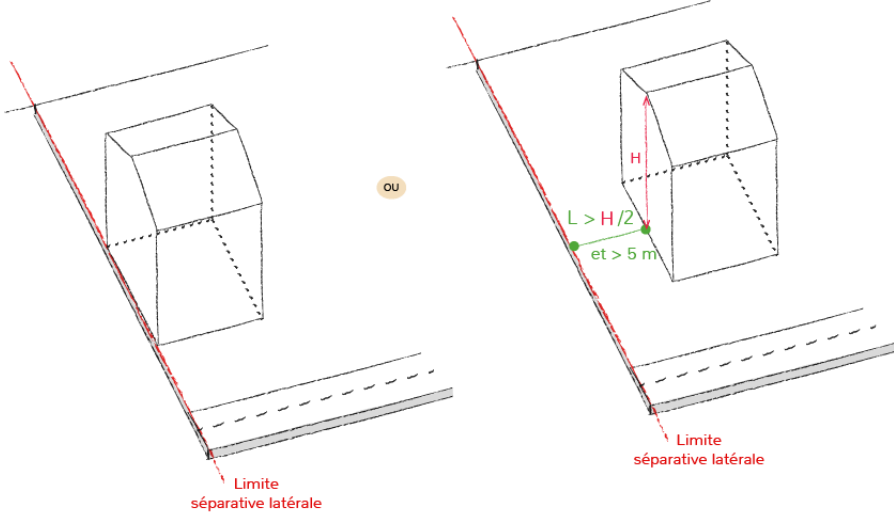


En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.



3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.2.2	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1500m ² de surface de plancher).



	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.3	Règles générales
3.3.1	S'il ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ($L > H/2$). 
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



3.4.2	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1500m ² de surface de plancher).
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les constructions de faible emprises autorisées au chapitre 1 doivent respecter un prospect minimal de 5.00 m
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Néant
EMPRISE AU SOL	
3.6	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. 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.



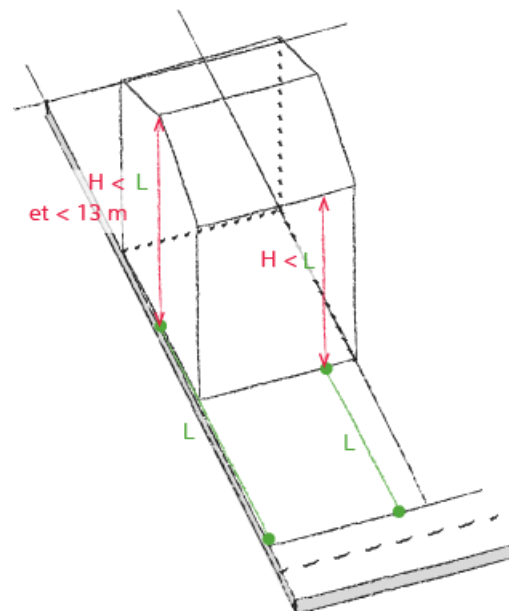
ZONE 1AUE

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

3.7.2 Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

3.7.3 Hauteur relative

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



3.7.4 Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 13.00 m hors-tout. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.



3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions annexes est limitée à 4.00 mètres.
3.8.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.



4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la couverture. En cas de toiture en pente, celle -ci doit être comprise entre 30 et 35%. La ligne de pente sera perpendiculaire à la (ou aux) voies. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre, aluminium ou fonte (maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboîtement grandes ondes ou en bac acier de couleur grise ou rouge. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i>



	Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale).
4.3.2	<i>Couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Les murs de façades peuvent être : - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	<i>Couleur</i>

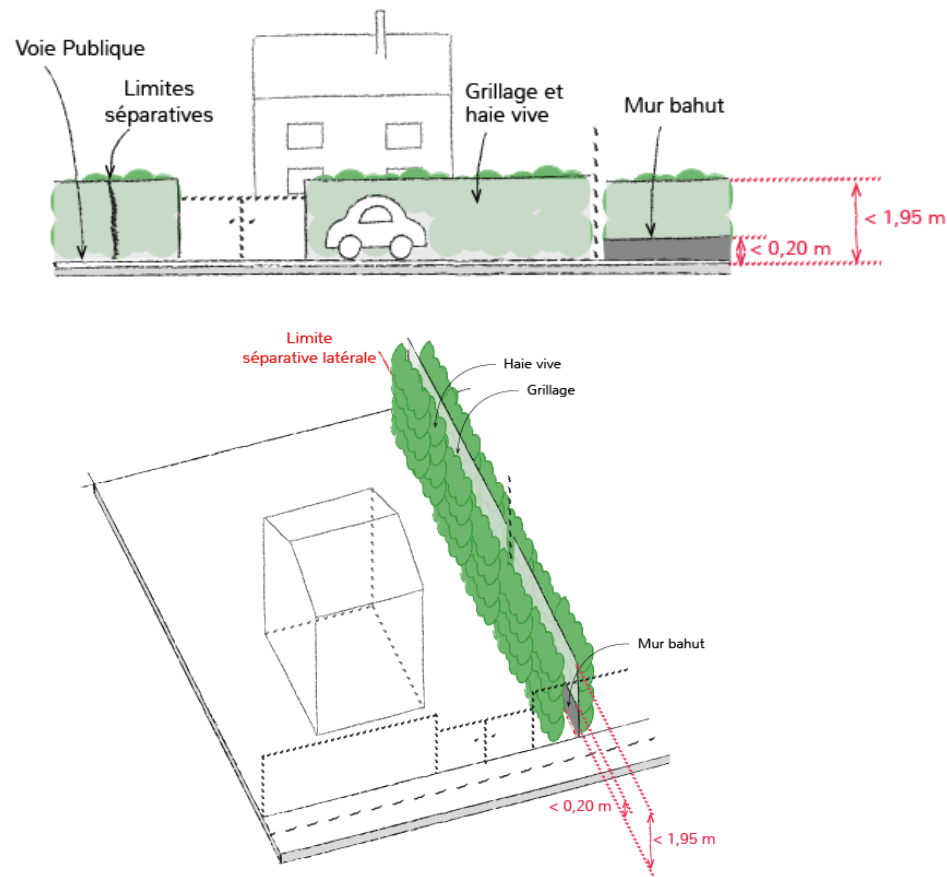


	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde, carré ou torsadée de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.
4.6	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22. 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.



Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.7	Zones de stockage extérieur
	La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisibles depuis l'espace public* et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade.
4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.9	Eléments techniques
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont prosrites.



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



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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics 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. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). 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. Les arbres de haute tige devront être plantés dans une fosse présentant un volume minimal de 6m³.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... Les haies ou lisières végétales identifiées par le schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent présenter des essences locales et adaptées au réchauffement climatique.
5.3	Imperméabilisation des sols 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. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter a minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5

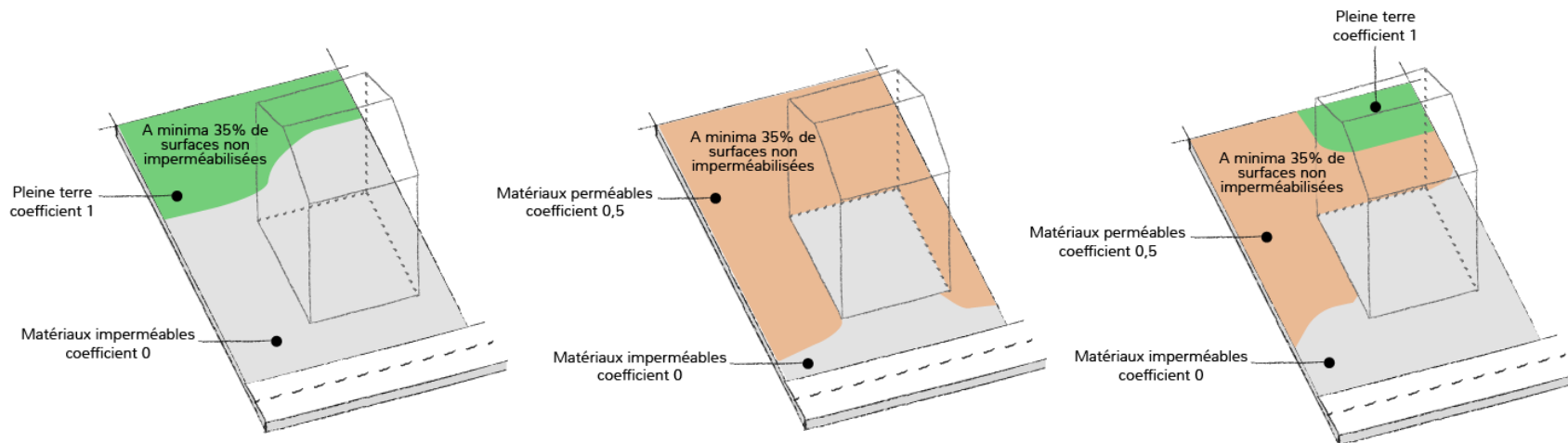


ZONE 1AUE

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 350 m² de pleine terre X coefficient 1 = 350m² de surface non imperméabilisée
- 700 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée
- 200m² de pleine terre X coefficient 1 + 300m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350m² de surface non imperméabilisée.





6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	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.
6.7	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.



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

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Industrie	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) Minimum 3 places par établissement	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	Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	Piscines 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 : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm ; - 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. 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.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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.
8.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



TITRE 3 - **Les zones Agricoles (A) /**



ZONE A /

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.

Elle comprend trois secteurs :

A : espace agricole

Atvb : espace agricole présentant des enjeux environnementaux forts

Aj : espace agricole de type jardin



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A Atvb	Exploitation agricole	Sous réserve : - D'être justifiée dans son utilité et son dimensionnement - De respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité - D'être implantée à proximité immédiate des routes et des constructions existantes - De ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser Dans la zone Atvb, le photovoltaïque en toiture est autorisé uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.	Néant



ZONE A

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

A	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation Il devra respecter les conditions suivantes : - Être destiné au logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implanté en priorité à proximité du siège et/ou bâtiments 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 être disjoint de l'exploitation après sa réalisation ; - Ne pas se situer dans le périmètre de 100m autour d'une STEP en activité.	Néant
A Atvb Aj	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Néant



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

Zonage	Sont interdits :
A Atvb Aj	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	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 habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning à l'exception du camping à la ferme.
	Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane 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 y compris les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. Ne sont pas concernés par cette disposition, les dépôts de matériaux répondant aux besoins d'activités régulièrement autorisées ou réglementées.
	Les résidences démontables sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières



ZONE A

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol.



ZONE A

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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.		Rappel : tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A Atvb	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	- 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. Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation.



ZONE A

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

A Atvb	Extension limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	Sous réserve : - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m² 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
A Atvb	Réalisation d'annexes de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	A condition : - 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 ne dépasse pas 15m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - de respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant au secteur 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).
A Atvb	Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA)	Sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques le justifient.



ZONE A

A Atvb Aj	Affouillements exhaussements de sol et	Leur réalisation devra être liée : - 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, sportifs ou ludiques, - 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 Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
--------------------------	--	---



ZONE A

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

A Atvb	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement de la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
A Atvb	Changement de destination d'un bâtiment existant	Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. La nouvelle destination doit correspondre, dans le volume existant, aux dispositions ci-dessous. Cette nouvelle destination 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. Nouvelles destinations possibles : - Artisanat, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques - Habitation dès lors qu'elle est associée à une activité autorisée (agricole ou autre) Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).
A Aj	Aires de stationnement	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.
A Atvb Aj	Antennes relais	Elles ne sont pas soumises à la règle de hauteur maximale imposée aux constructions sans toutefois pouvoir excéder 30.00 mètres. Elles ne doivent également pas s'implanter à moins de 50.00m des habitations.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

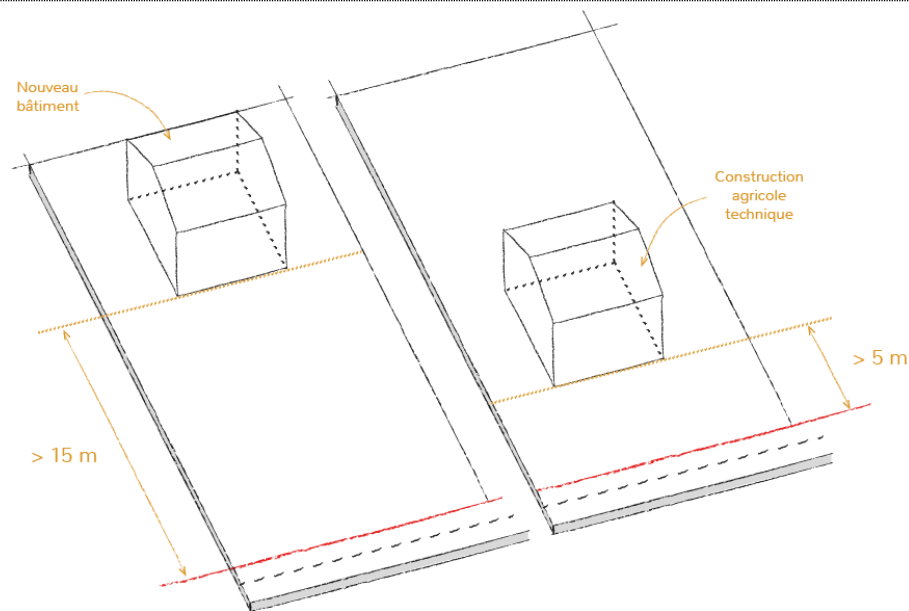
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 3.1.2 Les nouveaux bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 10.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...) cette distance est ramenée à 5.00m.

Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération du paysage et des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.



3.2 Cas particuliers

3.2.1 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le long des routes départementales, une distance minimale de 4.00m de l'alignement des voies publiques ou privées est maintenue.

3.2.2 Bâtiments existants

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

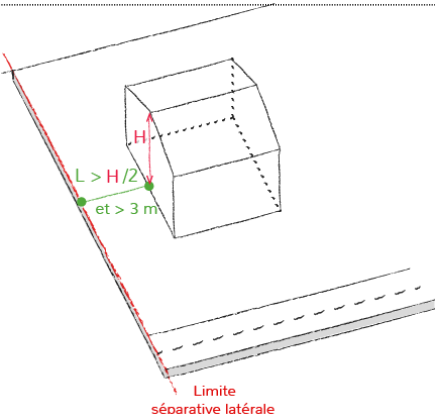
- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions,
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



ZONE A

REVISION - PLU THUIR
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L > H/2$). 
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions peuvent dès lors : - être accolées à une limite séparative - respecter un prospect minimal de 3.00 m Les règles générales ne s'appliquent pas également aux terrasses de plain-pied.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales Afin de respecter la configuration des mas traditionnels existants et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.
EMPRISE AU SOL	
3.6	L'emprise au sol est limitée à 5.00m² dans le secteur Aj excepté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics où elle est limitée à 100m².



	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.



3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.50 mètres. Dans le secteur Aj , la hauteur de toute construction ne peut excéder 2,50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions annexes (inférieure à 20 m ² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.
3.9.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i> La hauteur maximale de la zone peut être adaptée 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 devront néanmoins rechercher à minimiser leur hauteur pour se rapprocher de la hauteur maximale autorisée dans la zone.
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 - sont sans effet sur 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).
3.9.4	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie. Les bâtiments d'exploitation pourront présenter une pente différente. Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles représentent moins de 30% de la superficie totale de la toiture.



4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...) Les bâtiments d'exploitation pourront présenter des matériaux différents présentant des tonalités de gris ou de marron. Les matériaux brillants sont proscrits.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.



4.6

Clôtures

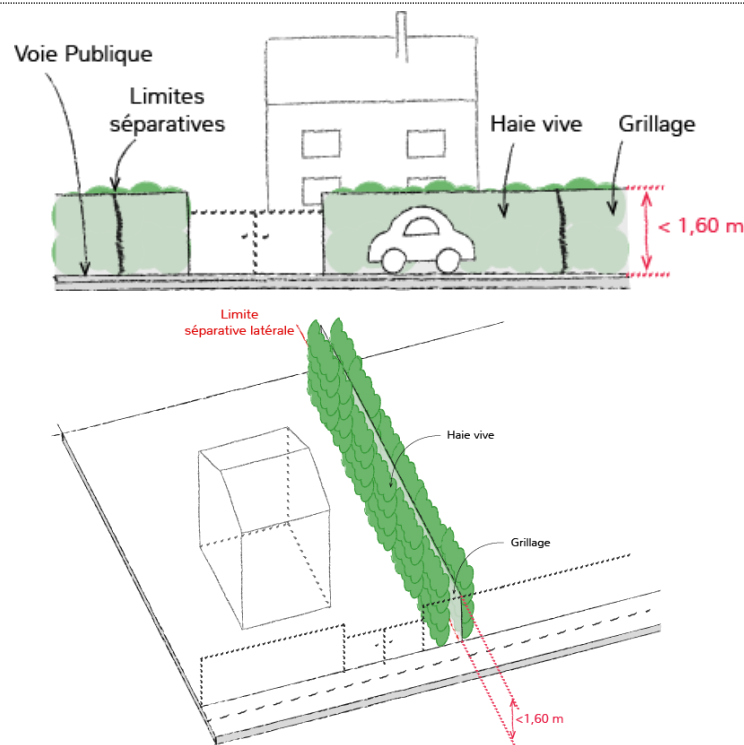
Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

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.

- Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels et agricoles. Elles seront perméables.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 m
- Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.
- Dans tous les cas et pour les clôtures agricoles, une conception discrète devra être recherchée.
- En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.





4.7	Enseignes
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades.
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...



4.9.2	Constructions / installations techniques agricoles
	Les règles du chapitre 2.4 « 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, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.
4.9.3	Patrimoine
	Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).

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

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées.
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. 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.



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...).

Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.

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.

5.3

Imperméabilisation des sols

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.

Chaque unité foncière devra présenter a minima 50% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux :

- pleine terre
- matériaux perméables

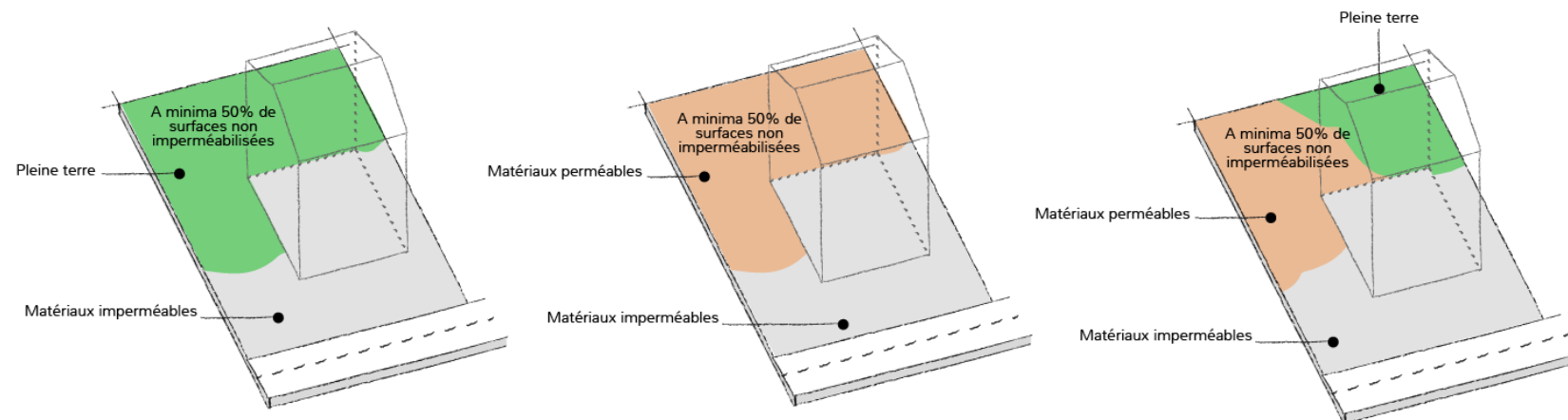


ZONE A

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 500m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 500 m² de pleine terre = 500m² de surface non imperméabilisée
- 500 m² de matériaux perméables = 500 m² de surface non imperméabilisée
- 250m² de pleine terre + 250m² de matériaux perméables = 500m² de surface non imperméabilisée



5.4 Espaces boisés classés

Les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces boisés classés doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est strictement interdit.

5.5 Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification, ...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien.

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.

Ces covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.



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 a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non. Des matériaux perméables, sobres et durables seront privilégiés.



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformes aux réglementations sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé 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.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures et des serres agricoles, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Forages privés Toute demande de forage « non domestique » (+ de 1000 m3/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau. Tout autre forage (arrosage, nettoyage...) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.
8.5	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée ou réseaux aériens pré-existants. 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.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



TITRE 4 - **Les zones Naturelles (N) /**



ZONE N /

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

- **N** : Espaces naturels
- **Nc** : Espaces naturels délimités notamment en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Il accueille notamment le secteur de carrières.



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N	Exploitation agricole et forestière	Sous réserve : - de respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. - de présenter une emprise au sol maximale de 100 m² - 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 50m² d'emprise au sol, sauf contrainte technique justifiée. Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, ou à leurs évolutions. Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives	



ZONE N

N Nc	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (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. Dans le secteur Nc, les parcs photovoltaïques sont également autorisés sur les espaces dégradés.	Néant
---------	--	---	-------

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

Zonage	Sont interdits :
N Nc	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	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 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



ZONE N

REVISION - PLU THUIR
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Zonage	Sont interdits :
	Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme



ZONE N

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables y compris les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. Ne sont pas concernés par cette disposition, les dépôts de matériaux répondant aux besoins d'activités régulièrement autorisées ou réglementées.
Les résidences démontables sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
L'ouverture et l'exploitation de carrières exceptés dans les secteurs Nc
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol excepté sur les espaces dégradés du secteur Nc . Les dispositifs agrivoltaïques dans la zone N de la Prade.
Les antennes relais excepté dans le secteur Nc .
Les piscines.



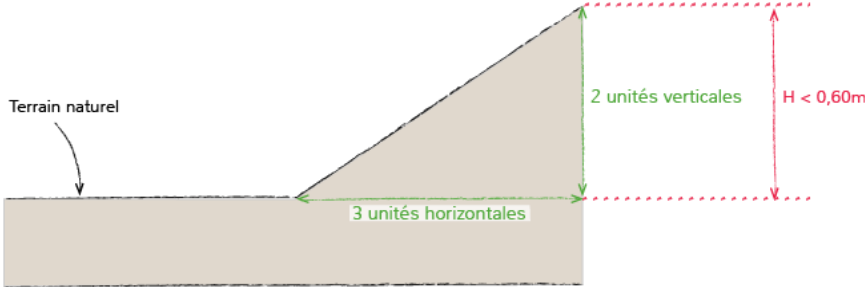
ZONE N

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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.		Rappel : tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N	Extension limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	Sous réserves : - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m² 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 sa hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale



ZONE N

N Nc	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - 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, sportifs ou ludiques, - 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 Ces conditions ne s'appliquent pas au secteur Nc. Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		



ZONE N

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Nc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement de la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ... Les ICPE ayant pour objet le dépôt de matériaux naturels et non polluants, sont permises dans le cadre d'une activité professionnelle existante à la date d'approbation du PLU, sans aucune construction, et sous réserve d'une compatibilité avec la gestion du risque inondation. À l'issue de l'exploitation, les dites ICPE auront l'obligation de remettre le terrain à l'état naturel. Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces dépôts (écrans végétaux, non visibilité depuis l'espace public...)
Nc	Antennes relais	Elles ne sont pas soumises à la règle de hauteur maximale imposée aux constructions sans toutefois pouvoir excéder 30,00 mètres. Elles ne doivent également pas s'implanter à moins de 50.00m des habitations.

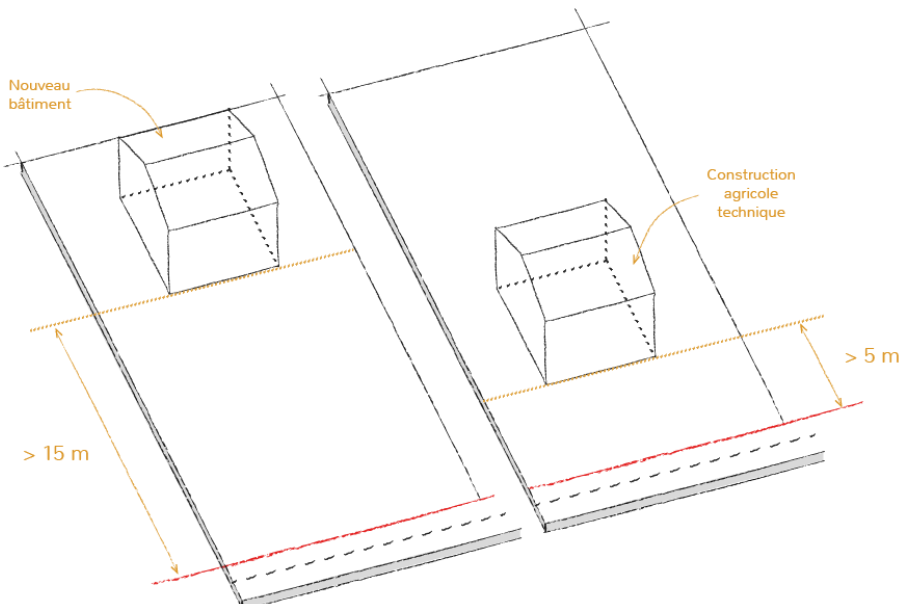


Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1.2	Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15.00m de l’alignement des voies publiques ou privées. Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...) cette distance est ramenée à 5.00m. Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et à condition qu’elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération du paysage et des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.
	
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le long des routes départementales, une distance minimale de 4.00m de l'alignement des voies publiques ou privées est maintenue.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>



ZONE N

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

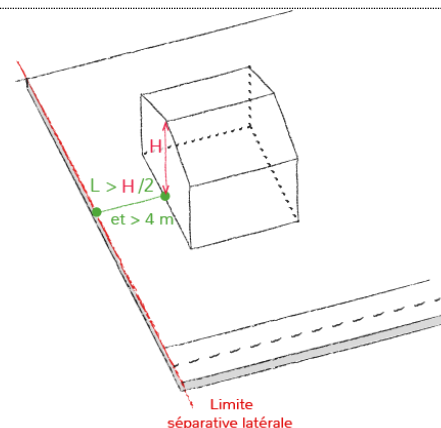
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions,
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

3.3.1 La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$).



3.3.2 Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.4 Cas particuliers

3.4.1 *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



ZONE N

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions peuvent dès lors : - être accolées à une limite séparative - respecter un prospect minimal de 3.00 m Les règles générales ne s'appliquent pas également aux terrasses de plain-pied.



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

	EMPRISE AU SOL
3.6	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.



3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8.50 mètres. Dans le secteur Nc , la hauteur maximale des constructions techniques nécessaires au fonctionnement de la carrière n'est pas réglementée.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<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 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).
3.9.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i> La hauteur maximale de la zone peut être adaptée 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 devront néanmoins rechercher à minimiser leur hauteur pour se rapprocher de la hauteur maximale autorisée dans la zone.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie. Les bâtiments d'exploitation pourront présenter une pente différente. Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles représentent moins de 30% de la superficie totale de la toiture.



ZONE N

REVISION - PLU THUIR REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...) Les bâtiments d'exploitation pourront présenter des matériaux différents présentant des tonalités de gris ou de marron. Les matériaux brillants sont proscrits.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.



4.6

Clôtures

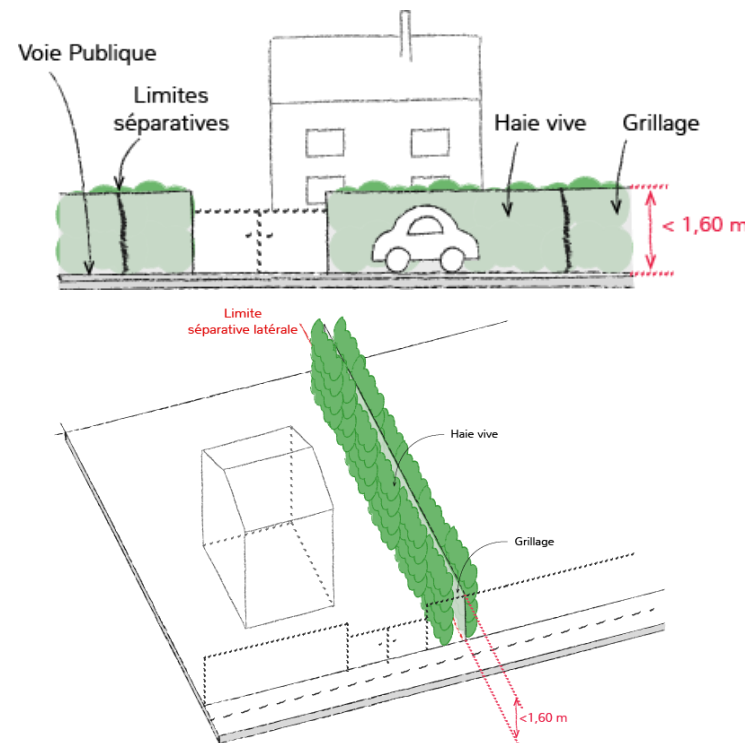
Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

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.

- Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels et agricoles. Elles devront être perméables.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 m
- Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.
- Dans tous les cas et pour les clôtures agricoles, une conception discrète devra être recherchée.
- En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.





4.7	Enseignes
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades.
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...



4.9.2	Constructions / installations techniques agricoles Les règles du chapitre 2.4 « 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, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.
4.9.3	Patrimoine Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).

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

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées.
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. 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.



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...).

Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.

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.

5.3

Imperméabilisation des sols

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.

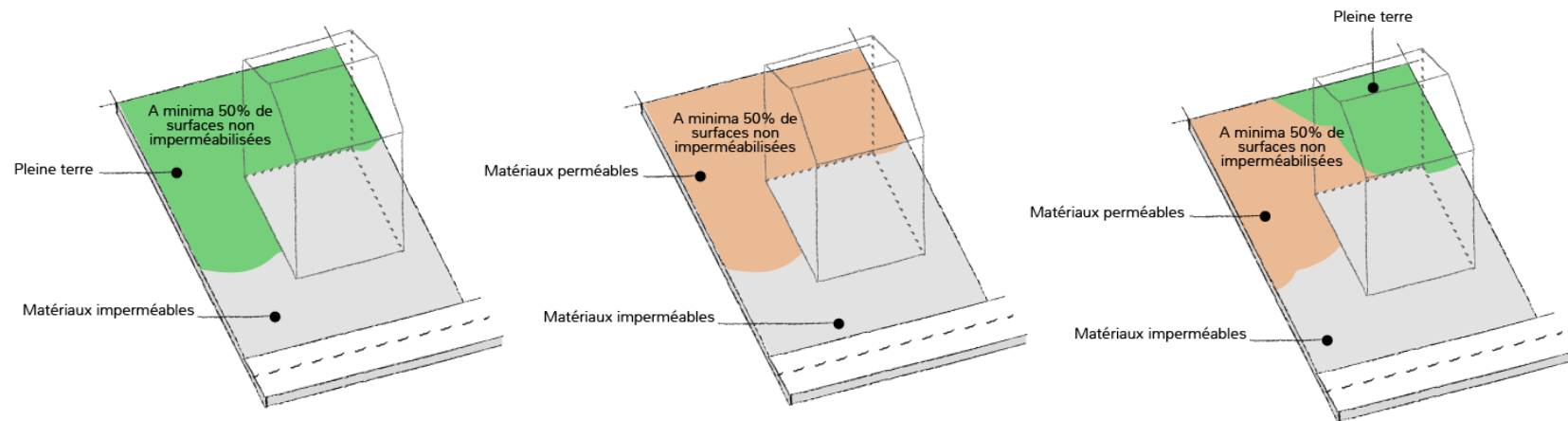
Chaque unité foncière devra présenter à minima 50% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux :

- pleine terre
- matériaux perméables



Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 500m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 500 m² de pleine terre = 500m² de surface non imperméabilisée
- 500 m² de matériaux perméables = 500 m² de surface non imperméabilisée
- 250m² de pleine terre + 250m² de matériaux perméables = 500m² de surface non imperméabilisée



5.4 Espaces boisés classés

Les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces boisés classés doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est strictement interdit.

5.5 Eléments écologiques à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés :

- L'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces doivent être maintenus. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides. Le passage de réseaux nécessaires à l'aménagement du secteur des Espassoles est autorisé sous réserve de limiter l'impact sur la zone humide et de respecter la réglementation en vigueur notamment en matière de compensation.



- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- La végétation doit être préservée et seules 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.- Des aménagements légers peuvent être tolérés sous réserve qu'ils ne remettent pas en question la pérennité et la préservation de la zone humide (sentiers naturels). |
|--|---|

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.



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformes aux réglementations sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé 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.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Forages privés Toute demande de forage « non domestique » (+ de 1000 m3/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau. Tout autre forage (arrosage, nettoyage...) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.
8.5	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée ou réseaux aériens pré-existants. 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.
8.6	Réseaux incendie - Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



HG&C AVOCATS

Juridique

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@hgc-avocats.fr
04.68.66.85.82
hgc-avocats.fr

CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

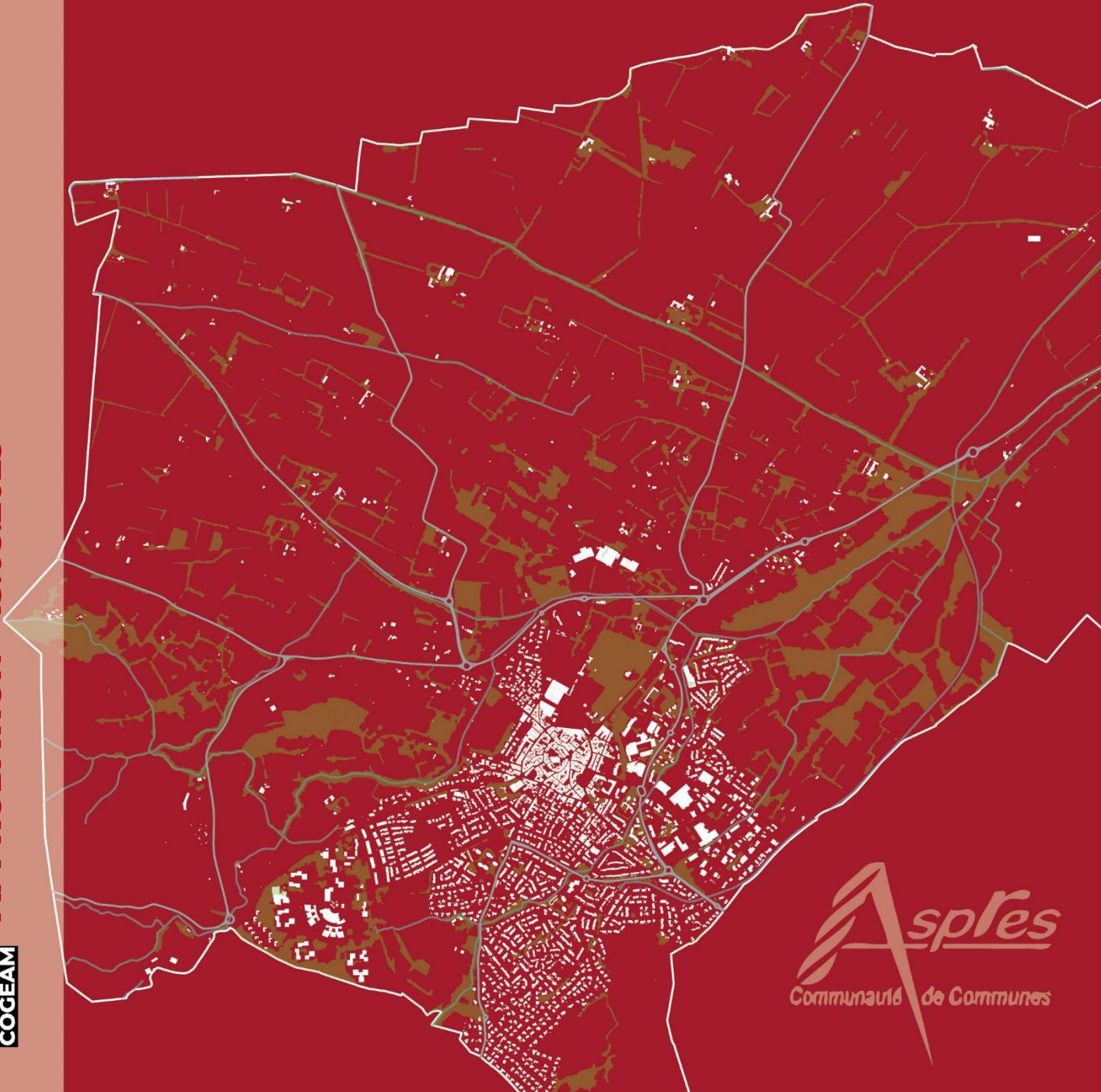
THUIR



PIECE IV.C

ANNEXES AU REGLEMENT

IV.C.1 Liste des Emplacements Réservés



REVISION

APPROBATION – 15.05.2025





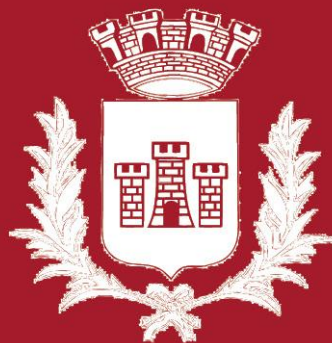


REVISION - PLU **THUIR**

REGLEMENT - ANNEXES AU REGLEMENT

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DE LA COMMUNE DE THUIR

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	PARCELLES	SUPERFICIE (M²)
1	Création d'une station d'épuration	Commune	AM40p	2349 m2
2	Aménagement et équipement public	Commune	AC552, AC553p	2268 m2
3	Réservation pour dégagement des tours des bd. Jean Jaurès, Marceau et rue Déodat de Séverac	Commune	AB199p, AB300, AB655, AB709p	161 m2



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



HG&C
AVOCATS
Juridique

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@hgc-avocats.fr
04.68.66.85.82
hgc-avocats.fr

CRB
ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

THUIR



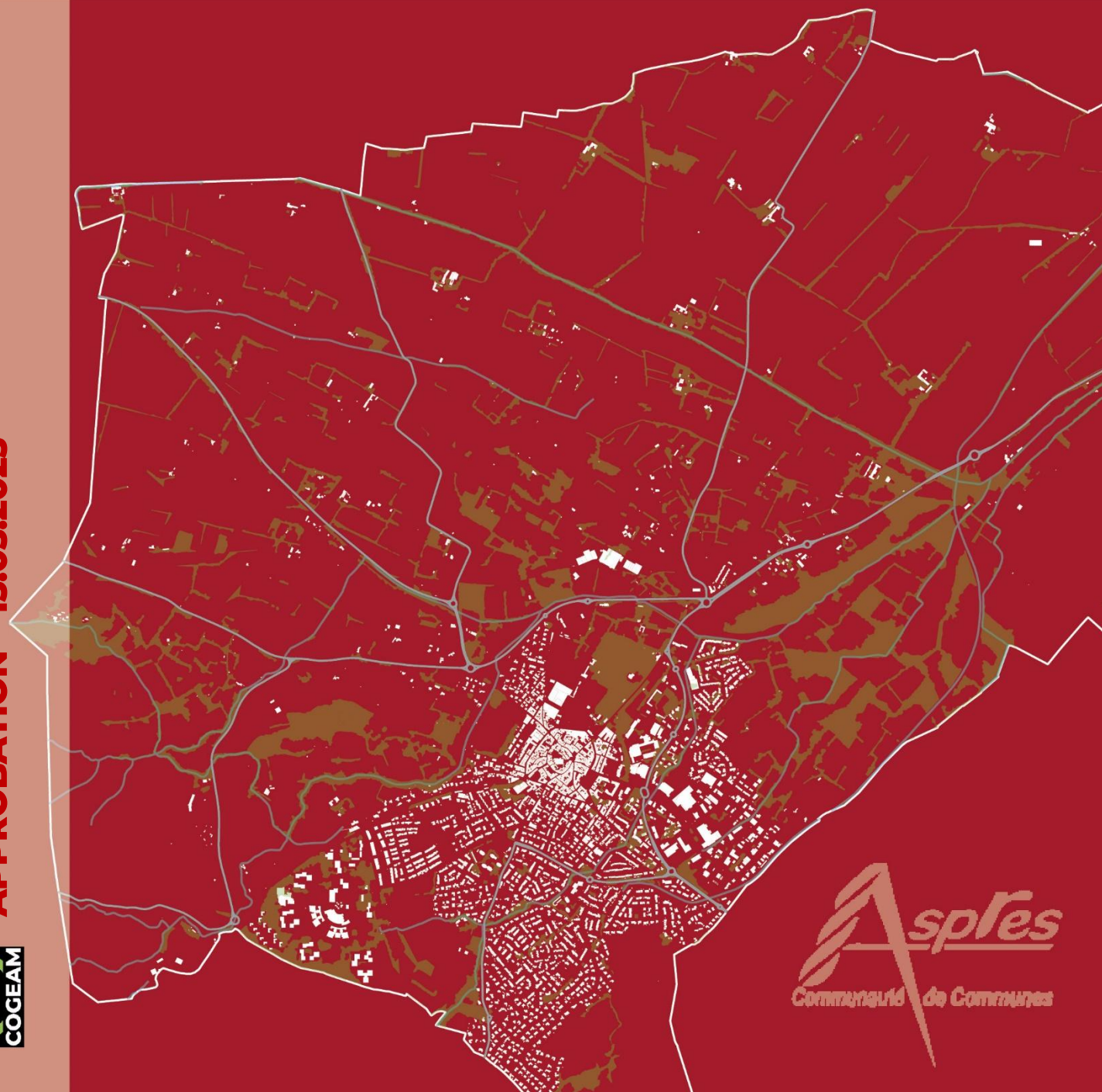
PIECE IV.C

ANNEXES AU REGLEMENT

IV.C.2 Article L151-19 du CU

REVISION

APPROBATION – 15.05.2025





REVISION - PLU THUIR
REGLEMENT - ANNEXES AU REGLEMENT



LISTE DES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DU L151-19 DU CU

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Il est rappelé que tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments de patrimoine et de paysage sont repérés au document graphique du règlement au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme.

Pour les dispositions fixant les règles applicables à ces éléments, il faut se reporter aux dispositions applicables dans le règlement (chapitre 5 : Traitement environnemental et paysager es espaces non bâtis et abords des constructions).

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
EL_P 01	AE 324, 326 AE 664 AE 727 à 731 AE 751, 753, 754, 755, 769, 770	Ancien couvent des Capucins <i>Couvent fondé en 1589 à l'ouest de la ville fortifiée. Il est à cette époque sous influence espagnole.</i>
EL_P 02	AI1	Chapelle de la Pietat <i>En 1415 fut construite une chapelle, suivant le style gothique, au frais d'un notaire de Perpignan appelé Pierre Aybri. C'est une chapelle assez simple mais mettant en œuvre des techniques de construction assez pointues. Elle a été construite en galets de rivière mais les contreforts sont en marbre bleu, probablement des matériaux de la carrière de Thuir, à quelques kilomètres plus au Sud.</i>
EL_P 03	AD 97 et 98	Chapelle Saint-Sébastien <i>Cet ermitage fut fondé en 1415 et sa construction fut entreprise dans la foulée. Les premiers ermites y vinrent rapidement. En 1631 on retrouve l'édifice sous le vocable de St Sébastien, puis en 1688 sous celui de Hermita de Sant Sebastià. Durant le XVIII^{ème} siècle il fut agrandi. Le dernier ermite quitta ses fonctions au moment de la Révolution française, lorsque tous les édifices religieux qui n'étaient pas des sièges de paroisses durent fermer. La chapelle fut restaurée en 1976.</i>

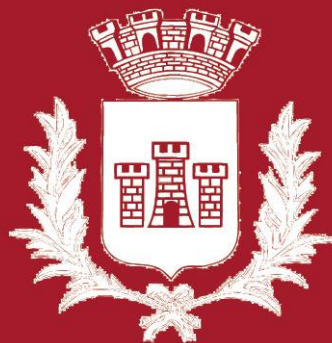


REVISION - PLU THUIR

REGLEMENT - ANNEXES AU REGLEMENT

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
EL_P 04	AB 733	Eglise paroissiale Saint-Pierre érigée sur l'emplacement de Notre Dame de la Victoire <i>L'église Ste Marie de la Victoire de Thuir est un édifice construit en 1785 sur les bases d'une église romane dédiée initialement à St Pierre. Elle était inscrite à l'intérieur des deux remparts de la ville. En 1816 elle changea de St patron : elle passa à Ste Marie de la Victoire. De l'église initiale il reste quelques rares éléments architecturaux, comme une inscription du XIII^{ème} siècle ou les fonds baptismaux de la même époque.</i>
EL_P 05	Non cadastré	Fontaine en marbre du XVIII^{ème} siècle <i>Située aux pieds du promontoire de l'Eglise Notre-Dame-de-la-Victoire, la place Gabriel Péri est l'ancienne place Royale du village. Elle était au XVIII^{ème} siècle le cœur de Thuir vers où convergeaient les rues commerçantes alentour. En 1777, une fontaine de marbre rose y a été érigée afin d'alimenter les riverains en eau potable. Cette fontaine est aujourd'hui toujours en place et en fonctionnement, à l'ombre d'un platane remarquable.</i>
EL_P 06	AB 193, 199, 644,	Vestiges des remparts avec les 2 tours <i>Restes de la deuxième enceinte de la ville édifiée en 1287</i>
EL_P 07	AB 193	Chapelle néogothique dédiée à Saint-Jean <i>Au pied d'une des deux tours flaquant le parvis de la mairie, vestiges des remparts de Thuir, la famille Vilar a fait édifier en 1855 une petite chapelle dédiée à Saint-Jean, dans un style néo-gothique.</i>
EL_P 08	AM 199, 200	Mas Delrieux
EL_P 09	AK 17	Château de Saü <i>Le château de Saü est un édifice construit en 1886 par l'architecte danois Viggo Dorph-Petersen, au milieu du domaine qui appartient à la famille Passama depuis 1846</i>
EL_P 10	A 1177	Mas Sournia

ELEMENTS BOISES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
EL_P 08	Non cadastré	Place du 8 mai 1945 : platanes du parking
EL_P 09	Non cadastré	Place de la République : platanes du parking
EL_P 10	AC 466	Platanes du parking à l'angle de l'allée Hector Capdellayre et de l'avenue du Dr François Ecoiffier
EL_P 11	AC 150	Allée de platanes du CES
EL_P 12	AE 553, 554	Platanes du parking et du square du cimetière
EL_P 13	Non cadastré	Platanes et palmeraie du square à l'extrémité de la rue François Mitterrand



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



HG&C
AVOCATS
Juridique

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@hgc-avocats.fr
04.68.66.85.82
hgc-avocats.fr

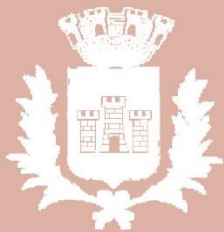
CRB
ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

THUIR

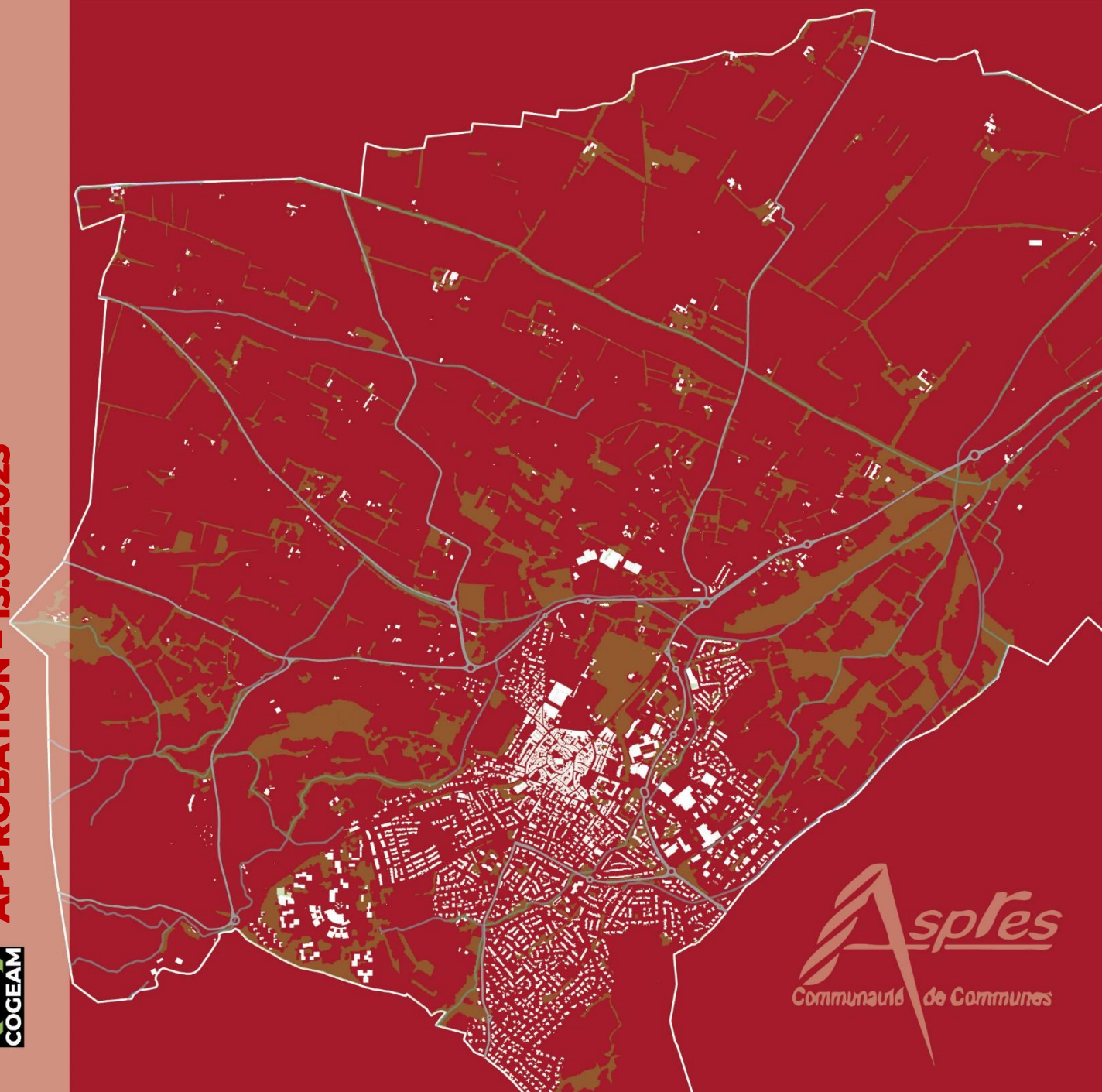


PIECE IV.C

ANNEXES AU REGLEMENT

IV.C.3 Article L151-23 du CU

REVISION
APPROBATION – 15.05.2025





REVISION - PLU THUIR
REGLEMENT - ANNEXES AU REGLEMENT



LISTE DES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DU L151-23 DU CU

L'article L151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Il est rappelé que tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont repérés au document graphique du règlement au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les dispositions fixant les règles applicables à ces éléments, il faut se reporter aux dispositions applicables dans le règlement (chapitre 5 : Traitement environnemental et paysager es espaces non bâtis et abords des constructions).

Les éléments identifiés à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont issus d'études d'impact réalisés sur la commune :

- Permis d'aménager des Aybrines II pour lequel l'intégralité du projet d'aménagement de la frange Ouest de la commune de Thuir a été soumis à étude d'impact par décision du 19 mars 2018 en application de l'article R122-3 du code de l'environnement
- Dossier de création de la ZAC des Espassoles.

Les secteurs identifiés présentaient des enjeux naturalistes forts dans les études d'impact.

ELEMENTS OU SECTEURS IDENTIFIES ET A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
EL_E 01	AS 331	<i>Eléments écologique répertorié comme une zone humide (au titre de l'arrêté interministériel du 24 juin 2008) : en zone UB</i>
EL_E 02	AT 2,3, 116 à 121 et 141 à 146	<i>Boisements et alignements d'arbres favorables à l'avifaune nicheuse des milieux boisés, aux chiroptères, aux reptiles et à l'entomofaune : en zone Un</i>
EL_E 03	AS 298p, 299, 300p, 304, 305, 307, 308, 309p, 310p, 321p, 322p, 323, 324p, 325, 326, 327, 328p, 332p, 333, 344p	<i>Zone assez large et relativement inaccessible pour l'homme, favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux, mammifères et chiroptères : en zone N</i>

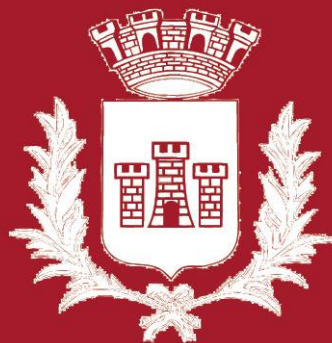


REVISION - PLU THUIR

REGLEMENT - ANNEXES AU REGLEMENT

EL_E 04	AI 107 à 112, 114p, 116p, 117, 141, 142, 147, 150, 172p, 270p, 336p, 340p, 342p, 344p, 346p, 348p, 350p, 389p et 390p	Zone humide (ripisylve de la Carbonnelle)
---------	---	---

ELEMENTS OU SECTEURS IDENTIFIES ET A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME : PRESCRIPTIONS		
N°	Nom	Prescriptions
EL_E 01	Zone humide	<i>Les éléments écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme font l'objet de dispositions particulières à l'article 5 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » » pour les zones concernées.</i>
EL_E 02	Boisements favorables à de nombreuses espèces	
EL_E 03	Zone favorable à de nombreuses espèces	
EL_E 04	Zone humide	Ces éléments écologiques doivent être préservés : - L'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces doit être maintenu. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides. - La végétation doit être préservée et seules 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.



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



HG&C
AVOCATS
Juridique

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@hgc-avocats.fr
04.68.66.85.82
hgc-avocats.fr

CRB
ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

THUIR



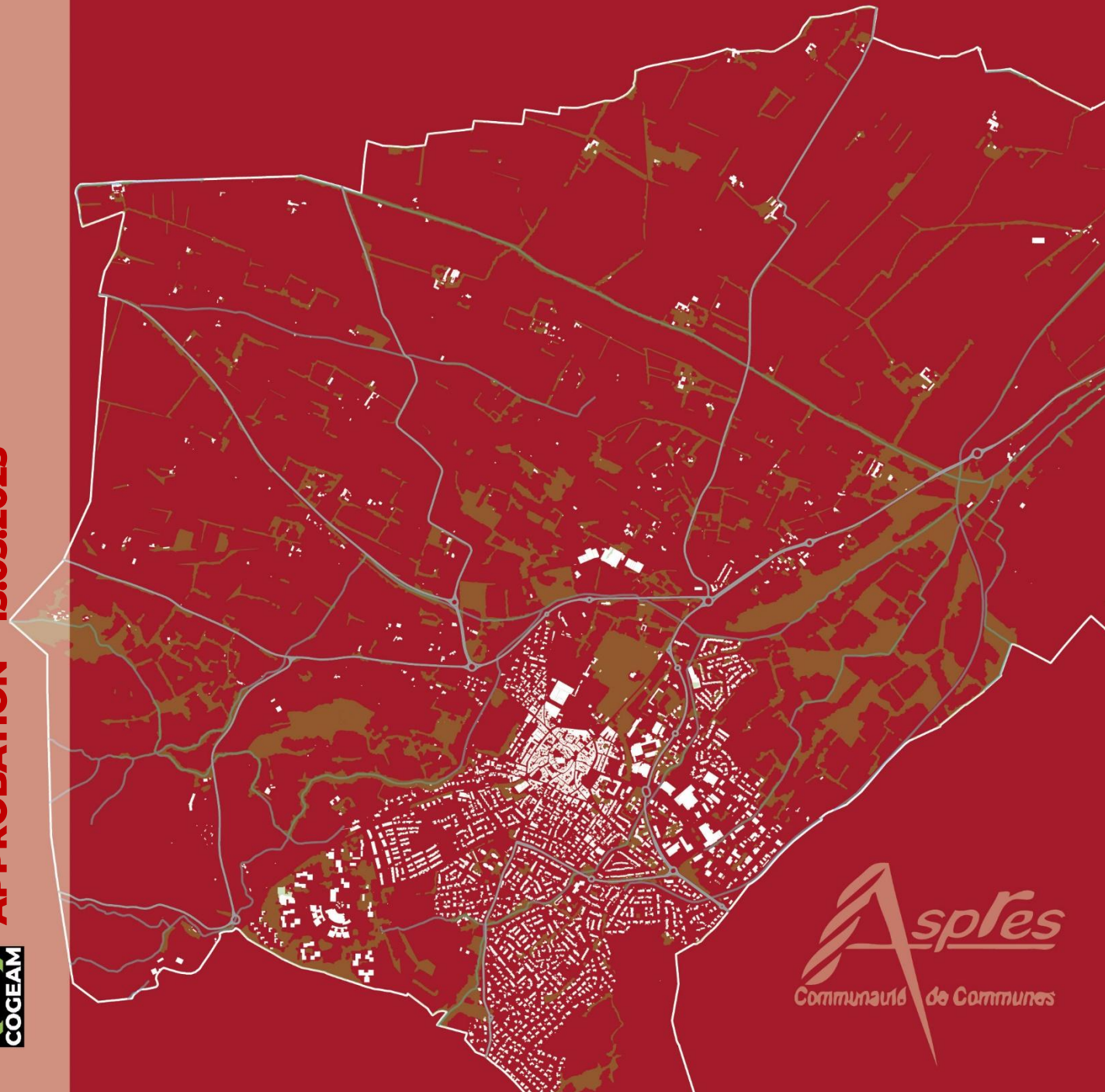
PIECE IV.C

ANNEXES AU REGLEMENT

IV.C.4 Lexique

REVISION

APPROBATION – 15.05.2025





REVISION - PLU **THUIR** REGLEMENT - ANNEXES AU REGLEMENT



Abords immédiats

Les abords immédiats d'un bâtiment sont constitués de l'ensemble des parcelles ou bâtis jouxtant le projet.

Abri pour animaux

Lieu de refuge pour les animaux permettant de les protéger, ainsi que leurs aliments, des intempéries. C'est une construction légère sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement du sol

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Alignement

L'alignement ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre le domaine public routier ou la voie privée et les propriétés riveraines.

Des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons,... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A



et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1mètre du sol.

Artisanat et commerce de détail

Sous-destination qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de bien à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Autres équipements recevant du public

Sous-destination qui recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bureau

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Camping Caravaning

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Centre de congrès ou d'exposition

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Cinéma

Sous-destination qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).



Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

Commerce de gros

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Ex : bâtiment, clôture...

Au sens du présent règlement, les constructions englobent les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite

Constructions contiguës

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon est directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Cours d'eau

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

Destinations et sous-destinations des constructions

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions).

Les destinations et sous-destinations sont les suivantes :

> Exploitation agricole et forestière



La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

■ La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que le logement de l'exploitant lorsqu'il est nécessaire à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions nécessaires à l'activité agricole et disposant d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation tels que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, locaux de vente.

Relèvent également de la sous-destination exploitation agricole, les constructions destinées à l'exercice d'activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole.

Lorsque le logement d'un agriculteur est autorisé dans la zone A, il l'est sous deux conditions :

- La présence permanente de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole.
- Le logement est implanté à 50 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation.

■ La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

> Habitation

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

■ La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

■ La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

> Commerce et activités de services

La destination de construction « commerce et activités de services » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

■ La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

■ La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, y compris les débits de boissons.

■ La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

■ La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

■ La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

■ La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

■ La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition légale d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

> Équipements d'intérêt collectif et services publics



La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

> Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, ces dernières étant désignées dans le PLUm sous le terme « artisanat de production ». Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Desserte

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de



climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur notamment en terme de charge polluante.

Emplacement réservé

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figurent dans une liste qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs ou escaliers extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Emprise publique ou espace assimilé aux emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces accessibles au public (piéton ou véhicule) qui bordent le terrain concerné. Elle comprend espaces piétons, places, venelles, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, ...

Sont à considérer comme des emprises publiques, les espaces privés, mais ouverts à la circulation publique.

Les équipements publics fermés et comprenant des constructions (groupe scolaire, halle de sports...) ne rentrent pas dans cette catégorie.

Entrepôt

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique

Équipements sportifs

Sous-destination qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Équipements techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs électriques, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espace libre

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace non bâti

Les espaces non bâtis sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions, les espaces plantés (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.), les accès et les surfaces de stationnement ainsi que les terrasses imperméables d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Espace public

Espace ouvert à la circulation du public et considéré comme une emprise publique.



Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Sous-destination qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Exploitation forestière

Sous-destination qui recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) Elle se différencie de l'annexe (voir terme correspondant).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Fossé

Ouvrage linéaire, à ciel ouvert et végétalisé, créé par l'homme pour collecter les eaux de ruissellement, en assurer le transfert et le stockage. Une noue est un fossé peu profond et large, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou pour l'infiltrer sur place, permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Habitation légère de loisirs

Construction d'habitation démontable et/ou transportable destinée à une occupation irrégulière (saisonnière ou temporaire), dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif (parc résidentiel de loisirs, terrain de camping, villages de vacances).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Les équipements d'intérêt général tels que les transformateurs et les pylônes, ainsi que les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement hôtelier et touristique

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Industrie

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Installations classées

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- les installations classées soumises à déclaration : elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients, mais doivent néanmoins respecter des prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées ;
- les installations classées soumises à enregistrement : elles présentent des dangers ou inconvénients pouvant, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement ; l'autorisation n'est alors délivrée que si les dangers et inconvénients peuvent être prévenus par des mesures spécifiées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.

Jardin familial, jardin partagé

Espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités géré par un organisme habilité ou la collectivité. Les jardins familiaux et jardins partagés sont considérés comme relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».



Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui précisent les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sous-destination qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Logement

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Logement de fonction

Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Mutualisation

Mise en commun de ressources (eau, déchets, etc.) ou d'usages (locaux, stationnement, etc.) au sein d'un périmètre opérationnel. Elle permet de générer des économies d'espace et/ou de moyens.

Mutualisation et foisonnement du stationnement

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.



Noue

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Nu de la façade

Partie extérieure du plan de référence correspondant à la surface de parement fini d'un mur, sans les éléments décoratifs ou structuraux en saillie ou en retrait.

Opération d'ensemble / projet d'ensemble

La notion d'opérations d'ensemble (ou de projet d'ensemble) renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup.

Ordonnancement de fait

Organisation urbaine marquée/structurée par l'alignement de plusieurs constructions existantes le long de la voie. Synonyme de « ligne de construction ».

Pan de toiture

Surface de toiture caractérisé par un versant incliné dans une direction, délimité par une arrête, un faîtage, un égout, une noue ou tout autre type de rupture. Les croupes et avant-toit y sont compris. Les chiens-assis sont en revanche exclus.

Petite faune

Animaux de petite taille présents sur le territoire.

Pignon

Le pignon d'une construction constitue la façade secondaire du bâtiment dont la partie haute est généralement de forme triangulaire constituée par les versants du toit.

Place commandée

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

Pleine terre (espace de)

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Son revêtement est perméable ;
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Recul

Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie* existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

Réhabilitation, rénovation et restauration

Réhabilitation :

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction.



Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Restauration

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.

Ruine

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Saillie

Dans un retrait, un recul, un alignement ou un espace public, la saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du « nu de la façade », y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriel (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.

L'avancée ne peut être portée par ou des poteaux ou encorbellement(s).

Voir terme nu de façade

Salles d'art et de spectacles

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Servitude

Limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Sous-destination

Voir « Destinations et sous-destinations des constructions ».

Surface de Plancher (SP)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de plancher aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;



- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Terrain naturel

Niveau du sol existant, et ce avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Terre végétale

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière d'un projet peut comporter plusieurs parcelles contiguës (non séparées par une voie).

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



HG&C
AVOCATS
Juridique

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@hgc-avocats.fr
04.68.66.85.82
hgc-avocats.fr

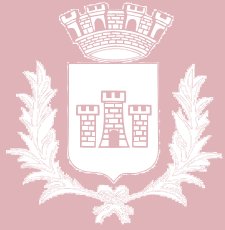
CRB
ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

THUIR

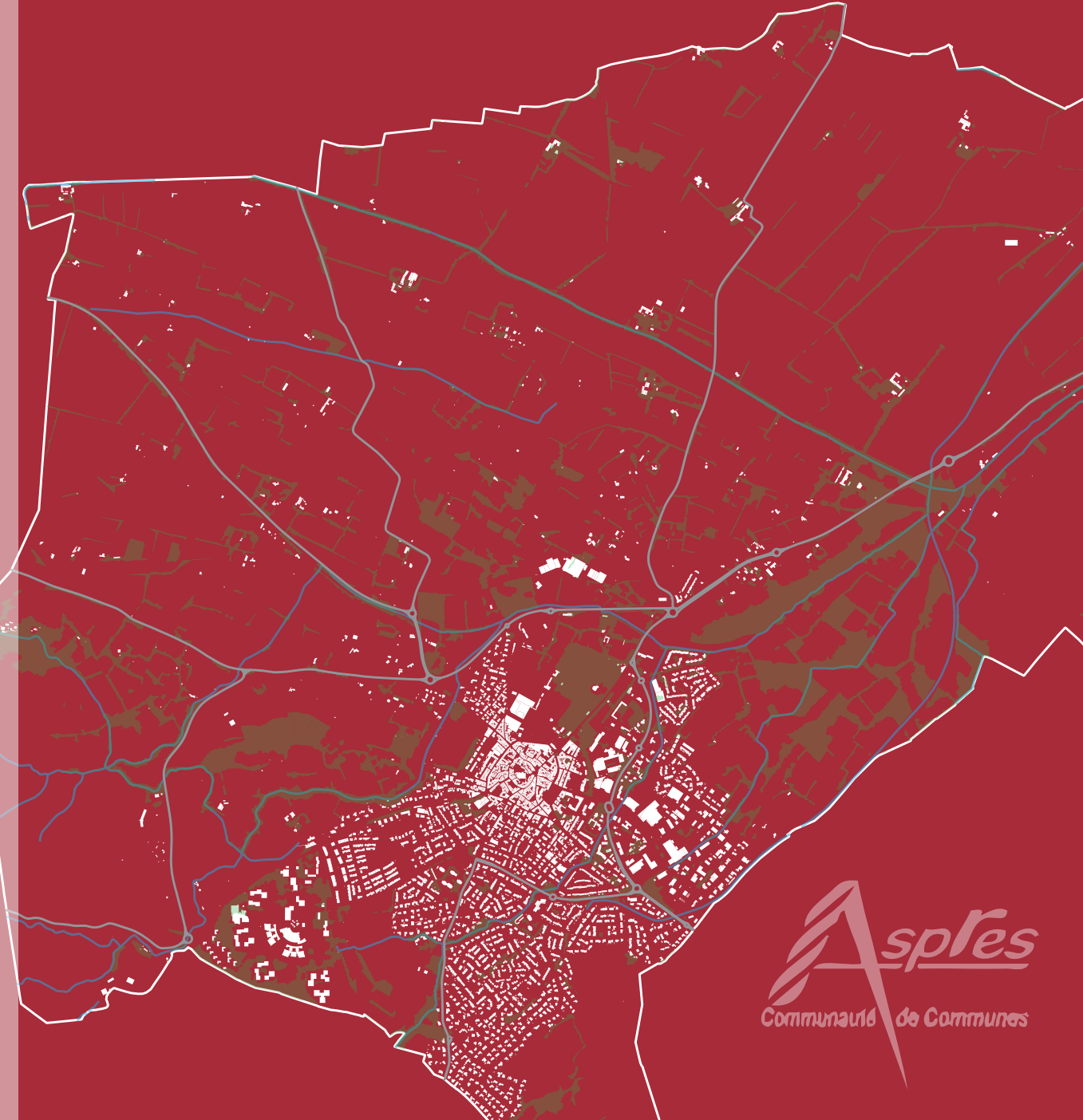


PIECE IV.C

ANNEXES AU REGLEMENT

IV.C.5 Charte d'intégration architecturale
des éléments techniques

REVISION
APPROBATION - 15.05.2025





CHARTÉ D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

1. NUANCIER
2. CLIMATISEURS
3. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES / SOLAIRES
4. STORES

ANNEXE AU P.L.U.

1/ NUANCIER

Les teintes des façades, des menuiseries et des ferronneries seront réalisées conformément au nuancier ci-après (RAL Design / Keim) :

Les façades

	Terre Sienne naturelle	Ocre jaune	Terre Ombre naturelle	Terre Ombre calcinée	Terre Sienne calcinée	Ocre rouge
Parties structurales de la façade (contours, chaînes d'angle, bandeaux, génoises, débords de toiture, cordons, appuis de fenêtre...) généralement traitées dans des tons plus clairs et dans les mêmes nuances que le fond de la façade.						
						
Tapisserie - Fond de la façade						
Soubassement : généralement traité dans des tons plus foncés et dans les mêmes nuances que le fond de la façade.						

Les menuiseries

Les couleurs traditionnelles des menuiseries varient autour de trois nuances dominantes :

Les tons bois	Les gris	Les verts
		
		
		

Les ferronneries

Les ferronneries sont laissées à l'état naturel ou teintées dans des couleurs sombres.

				
RAL 000 25 00	RAL 240 30 05	RAL 260 20 05	RAL 170 20 10	RAL 050 30 36

2/ CLIMATISEURS

Certains équipements techniques, comme les climatisations individuelles et les pompes à chaleur, génèrent des nuisances et sont très consommateurs d'énergie. Avant de réfléchir à leur intégration, il convient de se questionner sur leur pertinence et leur réelle utilité dans du bâti à forte inertie dont les qualités architecturales et constructives peuvent être valorisées de manière plus durable.

Lorsqu'ils sont inévitables, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une attention et d'un traitement particuliers afin qu'ils ne créent pas de nuisances et qu'ils ne dégradent pas l'architecture. Il s'agit d'intégrer de manière harmonieuse ou de supprimer tous les ajouts parasites.

AVANT TOUS TRAVAUX

Il est conseillé de réduire les dégagements de chaleur dans le local :

- En éteignant les appareils inutilisés
- En remplaçant les sources lumineuses par des leds ou néons
- En occultant les vitrages exposés au soleil
- En posant des volets isolants pour empêcher la chaleur extérieure d'entrer (les volets bois sont très efficaces)

Il convient d'identifier l'architecture, le style de la construction et de respecter la composition de la façade.

La concertation avec les copropriétaires peut permettre d'étudier la mise en commun des éléments techniques qui sont alors traités à l'échelle de l'immeuble et non de façon individuelle (centralisation de la climatisation dans les combles ou dans une cour technique, par exemple).

QUELS TRAVAUX ?

De manière générale, supprimez les éléments techniques existants en applique ou en saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Les réseaux électriques et les évacuations des condensateurs apparents en façade sont également à traiter à l'occasion des ravalements : à encastrer, ou à positionner sous les corniches existantes.

Éviter que les sorties de chaudière à ventouse soient visibles depuis l'espace public.

La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs en saillie sur façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est à proscrire.

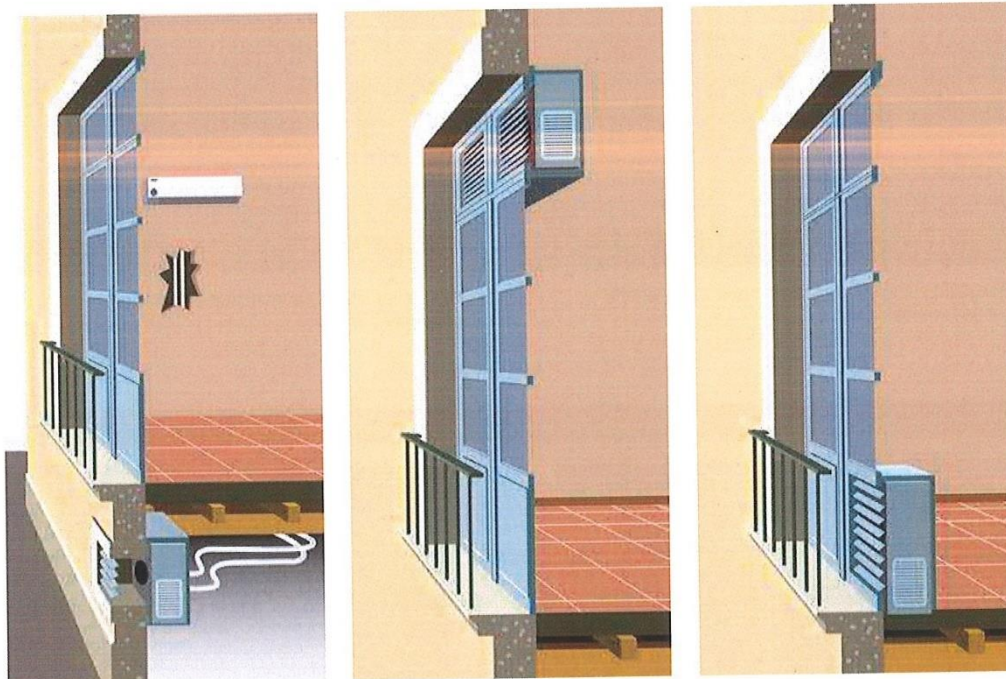
Il sera privilégié l'intégration de ces appareils dans les menuiseries, dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou des locaux adaptés.

En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise place de climatiseurs sans unité extérieure. L'unité extérieure fixe est reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades.

- INTEGRER UN CLIMATISEUR DANS UNE MENUISERIE

Le climatiseur sera placé dans la baie à 15 cm minimum dans l'épaisseur du mur.

Il ne dépassera pas en saillie de la façade.



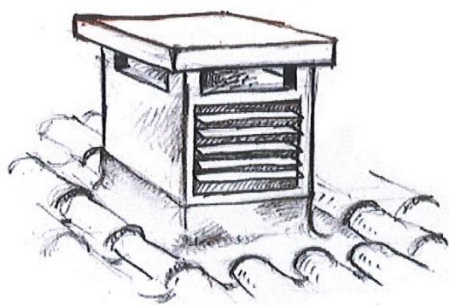
1 Dans la totalité de la baie (soubassement)

2 En imposte

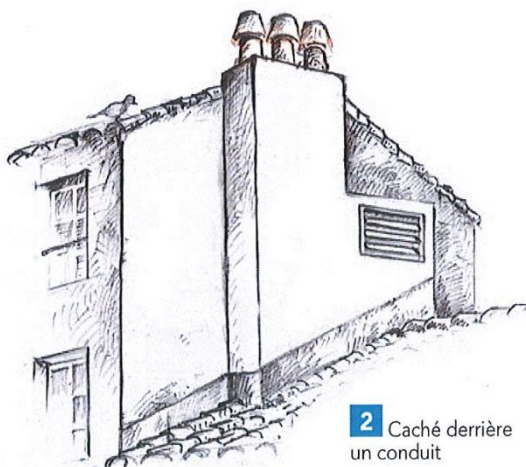
3 En soubassement

- INTEGRER UN CLIMATISEUR EN TOITURE

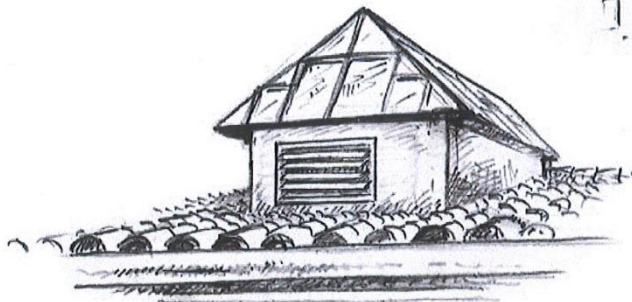
Le climatiseur sera placé derrière un ouvrage en maçonnerie invisible de la rue mais aussi des voisins, intégré dans un caisson à ventelles, en bois ou en métal.



1 Dissimulé dans une fausse souche



2 Caché derrière un conduit



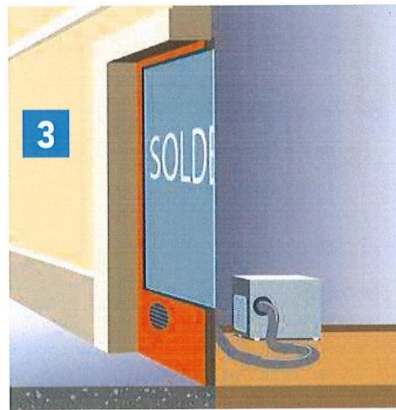
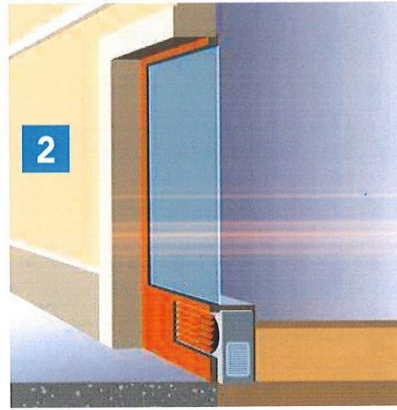
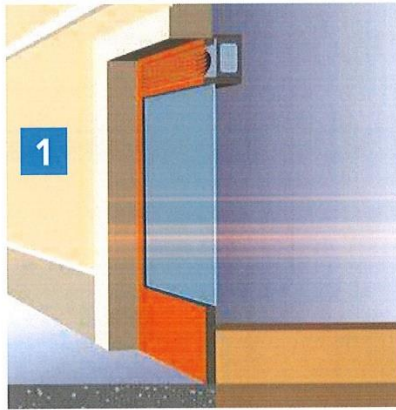
3 A l'intérieur une verrière éventuellement rehaussé

- **INTEGRER UN CLIMATISEUR DANS UNE DEVANTURE COMMERCIALE**

Le climatiseur sera placé dans la baie, à 15 cm minimum dans l'épaisseur du mur.

Il ne dépassera pas en saillie de la façade.

Il sera dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée.



Solution 1

Il est intégré à la vitrine, en imposte (partie haute).

Solution 2

Il est intégré à la vitrine, en soubassement (partie basse).

Solution 3

Le climatiseur portable est placé à l'intérieur du local avec une bouche de sortie dans la menuiserie.

QUELS MATERIAUX ?

Les matériaux utilisés pour masquer et permettre d'intégrer les éléments techniques doivent être en accord avec le style et la couleur de la façade.

Préférer les matériaux comme l'acier, le métal, le bois peint ou les enduits à la chaux pour les ouvrages en maçonnerie.

3/ PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES / SOLAIRES

La présence de panneaux photovoltaïques dans le paysage peut avoir des conséquences sur l'impact visuel et la perception d'un village, d'un quartier ou d'un élément de patrimoine. Le Grenelle 2 de l'Environnement encourage le recours aux dispositifs de production des énergies renouvelables, mais ceux-ci peuvent être interdits dans des zones de protection paysagère ou patrimoniale.

Il est préférable de conserver les toitures originelles en tuiles et de mettre en place des solutions peu ou pas visibles, sur un bâtiment annexe en rez-de-chaussée, sur un pan de toiture moins visible, ou au sol. Le projet doit ainsi faire l'objet d'une vraie réflexion paysagère.

Les panneaux doivent être considérés comme un nouveau matériau et non pas comme un élément juxtaposé. Ils doivent faire partie intégrante du projet de maison et non pas d'un simple ajout.

AVANT TOUS TRAVAUX

Votre projet doit répondre à des critères d'intégration architecturale et paysagère. L'état des supports doit être vérifié (charpente, auvent, façade), le poids des panneaux pouvant entraîner des mouvements de toiture.

Votre entreprise professionnelle doit pouvoir vous apporter toute expertise technique à ce sujet.

QUELS TRAVAUX ?

Les panneaux seront intégrés à la toiture ou posés en surimposition.

Ils seront regroupés pour être le plus homogène possible et éviter une implantation verticale du champ de captage.

Le champ de capteurs sera aligné avec les ouvertures existantes en façade et il sera privilégié une certaine symétrie.

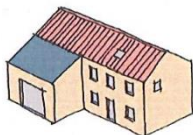
Eviter une implantation près du faîtage, privilégier une implantation « basse » et discrète au niveau des gouttières.

OUI

Se développer d'un bord à l'autre de la toiture, permet une homogénéité de matériaux en faisant ressortir la partie tuiles comme une toiture intacte.



Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau de couverture et couvrir un pan total de la toiture.

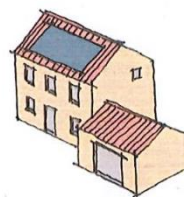


Pour les rendre moins visibles, ils peuvent être positionnés sur une partie de bâtiment plus basse, une annexe ou même au sol.

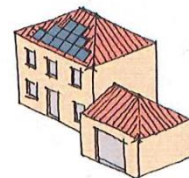


NON

Installés au milieu de la toiture comme un tableau encadré ou sans tenir compte des façades et des décrochés de toiture, les panneaux s'intègrent avec difficulté dans le paysage.



Les toitures 4 pentes, en plus du fait qu'elles ne correspondent que très peu aux registres des toitures locales et rendent difficiles les extensions, sont particulièrement inadaptées à l'installation de panneaux.



Les formes non homogènes pour éviter les cheminées, fenêtres de toit et tout autre élément technique, semblent relever d'une conception aléatoire.



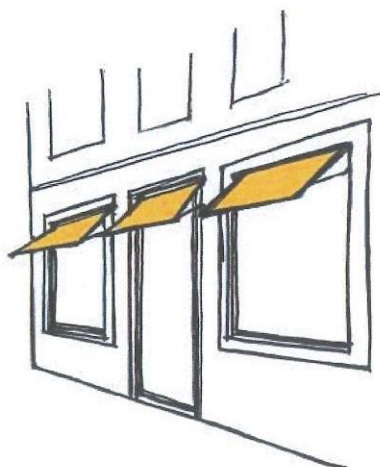
4/ STORES

L'équipement en store doit être véritablement justifié par l'ensoleillement.

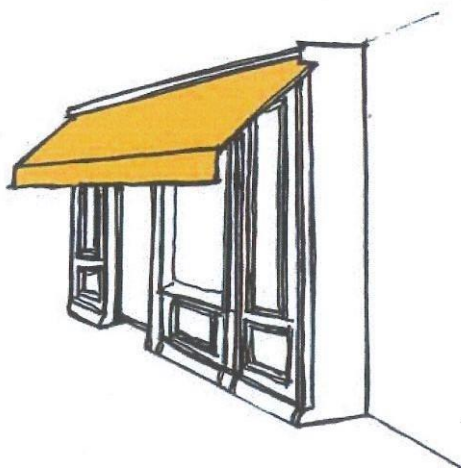
Les mécanismes des stores seront les plus discrets possibles et la pose adaptée au type de devanture. Les bannes devront épouser la forme de la baie qu'elles accompagnent.

Le store sera de la largeur de l'ouverture qu'il protège, éventuellement élargi à son encadrement.

Dans le cas de façade en feuillure, les stores bannes reprendront la largeur de la baie. Le store banne ne pourra être continu sur la totalité de la façade.



Dans le cas de façade en applique, le store banne pourra se développer sur l'ensemble du linéaire de celle-ci.



La partie verticale du store (le lambrequin) ne pourra pas dépasser 25 cm de haut.

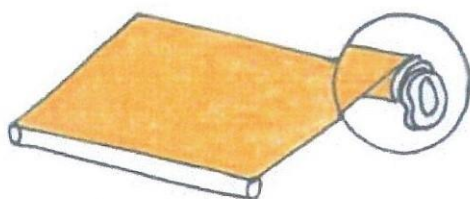
Les stores ne doivent pas altérer le rythme de percements et la lisibilité du décor de la façade de l'immeuble. Leur installation devra être accompagnée des caches destinés à incorporer le mécanisme et la tringlerie.

La toile devra être unie, d'une seule couleur, choisie en harmonie avec celle de la façade de l'immeuble. Les teintes trop vives sont interdites.

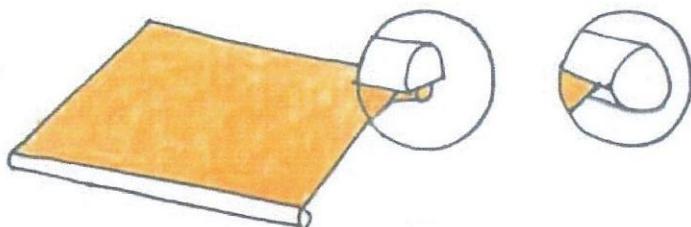
La toile ignifugée sera préférée au PVC.

Aucune inscription ne sera faite sur le store. Il pourra être toléré l'inscription du nom du commerce sur le lambrequin, si cela ne fait pas doublon avec une enseigne en bandeau.

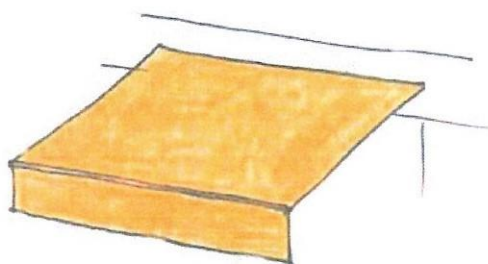
STORES BANNES



Store banne monobloc



Store banne semi coffre ou coffre



Store «à l'italienne»



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



HG&C
AVOCATS
Juridique

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@hgc-avocats.fr
04.68.66.85.82
hgc-avocats.fr

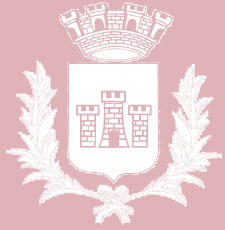
CRB
ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

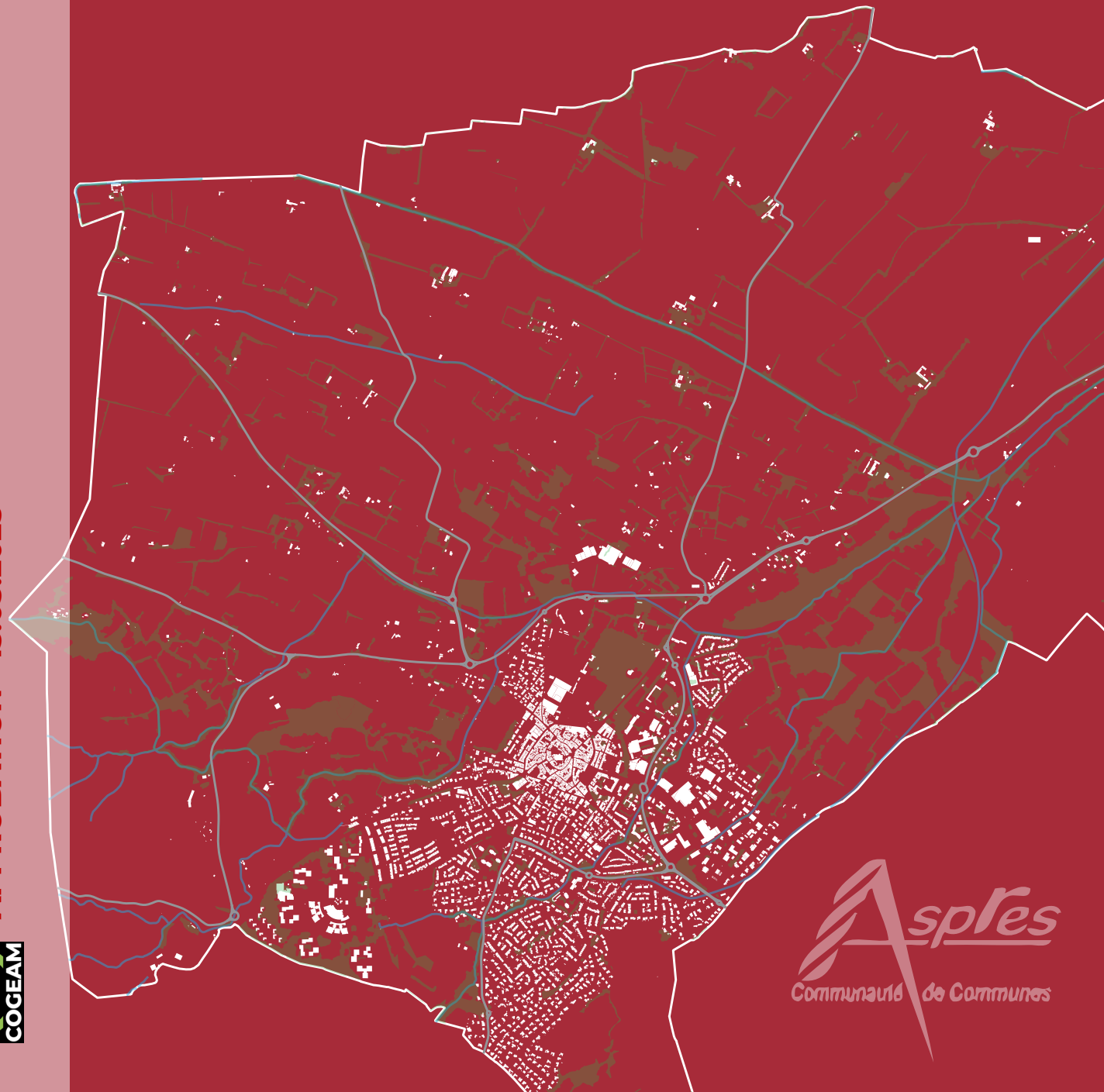
THUIR



PIECE IV.C

ANNEXES AU REGLEMENT

IV.C.6 Fiches techniques CAUE 66 - Traitement
façades et bâti ancien



REVISION
APPROBATION - 15.05.2025



Façades & couleurs du bâti ancien

dans les Pyrénées-Orientales



Fiche 1

MATÉRIAUX & TECHNIQUES DE CONSTRUCTION

66

Pyrénées-Orientales

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

FAÇADES & COULEURS DU BÂTI ANCIEN

dans les Pyrénées-Orientales

Fiche 1

MATÉRIAUX ET TECHNIQUES DE CONSTRUCTION

p. 3	Édito de la Présidente	p. 14	LA COMPOSITION DE LA FAÇADE
p. 4	LES FAÇADES DU BÂTI ANCIEN	p. 14	Le soubassement
p. 5	Introduction	p. 15	La façade
p. 6	LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION	p. 15	• Les baies
p. 6	Les matériaux naturels	p. 15	- Les fenêtres
p. 6	• La pierre (roche)	p. 16	- Les portes
p. 7	• Les granulats	p. 16	- Les encadrements de portes et de baies
p. 7	- Les sables	p. 17	- Les contrevents
p. 7	- Les argiles	p. 17	- Les moustiquaires
p. 7	• Le bois	p. 17	• Les garde-corps, grilles de protection et balustrades
p. 8	Les matériaux traditionnels	p. 18	La toiture
p. 8	• La chaux	p. 18	• Les couvertures
p. 8	• La terre cuite - les briques et tuiles - cayrou (cairó)	p. 18	- Répartition géographique actuelle des types de couverture
p. 8	• Les liants (terre et chaux naturelles)	p. 18	- Les tuiles creuses « canal »
p. 9	LES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION	p. 18	- Les pierres plates (lloses)
p. 9	Le mur et sa structure	p. 19	• Les gouttières
p. 9	• Le mur en pierre de taille	p. 20	• Les débords de toiture
p. 10	• Le mur en moellons ou en galets	p. 20	- Corniches et génoises
p. 10	• Le mur en brique	p. 21	- Corniches en bois - chevrons
p. 10	• Le mur mixte	p. 22	LES COULEURS DU BÂTI ANCIEN
p. 10	• Les chaînes d'angle (pierre taillée et brique)	p. 22	Note importante avant de lire ce document
p. 11	Les finitions	p. 22	• Le nuancier RAL
p. 11	• Les enduits	p. 23	• Perception des couleurs
p. 11	- Les crépis ou enduits couvrants appliqués et travaillés à la truelle ou à la taloche	p. 23	• Les pigments
p. 12	- Les enduits fins ou pelliculaires badigeonnés	p. 23	• Méthodologie d'analyse
p. 12	- Les enduits à « pierres vues »	p. 24	GLOSSAIRE
p. 12	• Les enduits décoratifs		
p. 13	- Les décors sgraffites		
p. 13	- Les décors en stuc		
p. 13	- Les enduits à « pierres vues »		

ISBN : 978-2-9575637-0-8

Conception, illustrations et photographies

CAUE66

Création graphique

Manu Clabecq, Perpignan

Impression

Imprimerie Catalane, Perpignan

Édito de la Présidente



Le bâti ancien est fragile et souvent menacé, par l'oubli, par certaines normes, et surtout par la perte de savoir-faire. Depuis quarante ans, le CAUE 66 œuvre pour promouvoir la qualité architecturale et la mise en valeur du patrimoine bâti, qu'il soit remarquable ou modeste.

Le patrimoine bâti ne s'arrête pas aux monuments prestigieux, aux quartiers historiques, aux maisons de maître, aux maisons bourgeoises, il est aussi représenté par des constructions plus humbles.

Le bâti ancien a été construit avec des matériaux de provenance locale qui ont déterminé ses mises en œuvre et ses couleurs. Ces teintes, issues de la géologie locale, lui permettent de s'inscrire parfaitement dans le paysage sans créer de dissonances.

La mise en valeur des façades exprime naturellement l'identité culturelle des différents territoires de notre département à différentes échelles : du paysage à la ville ou au village, de la rue au bâtiment.

L'harmonie colorée d'une rue, d'un quartier, comme d'une ville, est donnée par l'accord des teintes des différents éléments architecturaux : façades, volets, menuiseries, toitures, ferronneries...

La couleur, élément incontournable de l'architecture, permet de mettre en valeur le bâti.

Ce guide est destiné au plus grand nombre d'entre vous souhaitant être sensibilisés au bâti ancien. Il a pour objectif de procéder à une présentation des techniques et des couleurs traditionnellement employées pour mettre en valeur les façades des bâtiments, de la maison bourgeoise à la simple maison, aux dépendances du 18^e siècle jusqu'au début du 20^e siècle.

Sans vouloir être exhaustif, cet « état des lieux » couvre l'ensemble du département des Pyrénées-Orientales. Il constitue une véritable source de références pour les maîtres d'ouvrage et les concepteurs pour la restauration des façades anciennes.

Il apporte également le vocabulaire et les connaissances techniques afin de faciliter la communication entre les différents partenaires concernés : particuliers, élus, services techniques des mairies, des communautés de communes, artisans, architectes...

Nous l'avons souhaité d'un abord facile et accessible, la première partie évoque la manière dont est constituée une façade, les matériaux qui la composent, la technique de construction.

Les parties suivantes dressent un état des lieux des techniques et couleurs employées traditionnellement pour mettre en valeur les façades en fonction des différents territoires du département, du littoral à la plaine, du piémont aux territoires de montagne.

Ce guide se déclinera par la suite en dépliants, affiches, expositions pour animer des réunions, des rencontres, des conférences pour amener et favoriser une prise de conscience des publics et les aider à mieux restaurer, protéger ou rénover le bâti ancien. Dans un département comme celui des Pyrénées-Orientales, le CAUE 66 se doit d'être rétro-prospectif, pour ne pas oublier ce qui disparaît et pour transmettre et orienter sans nostalgie aucune.

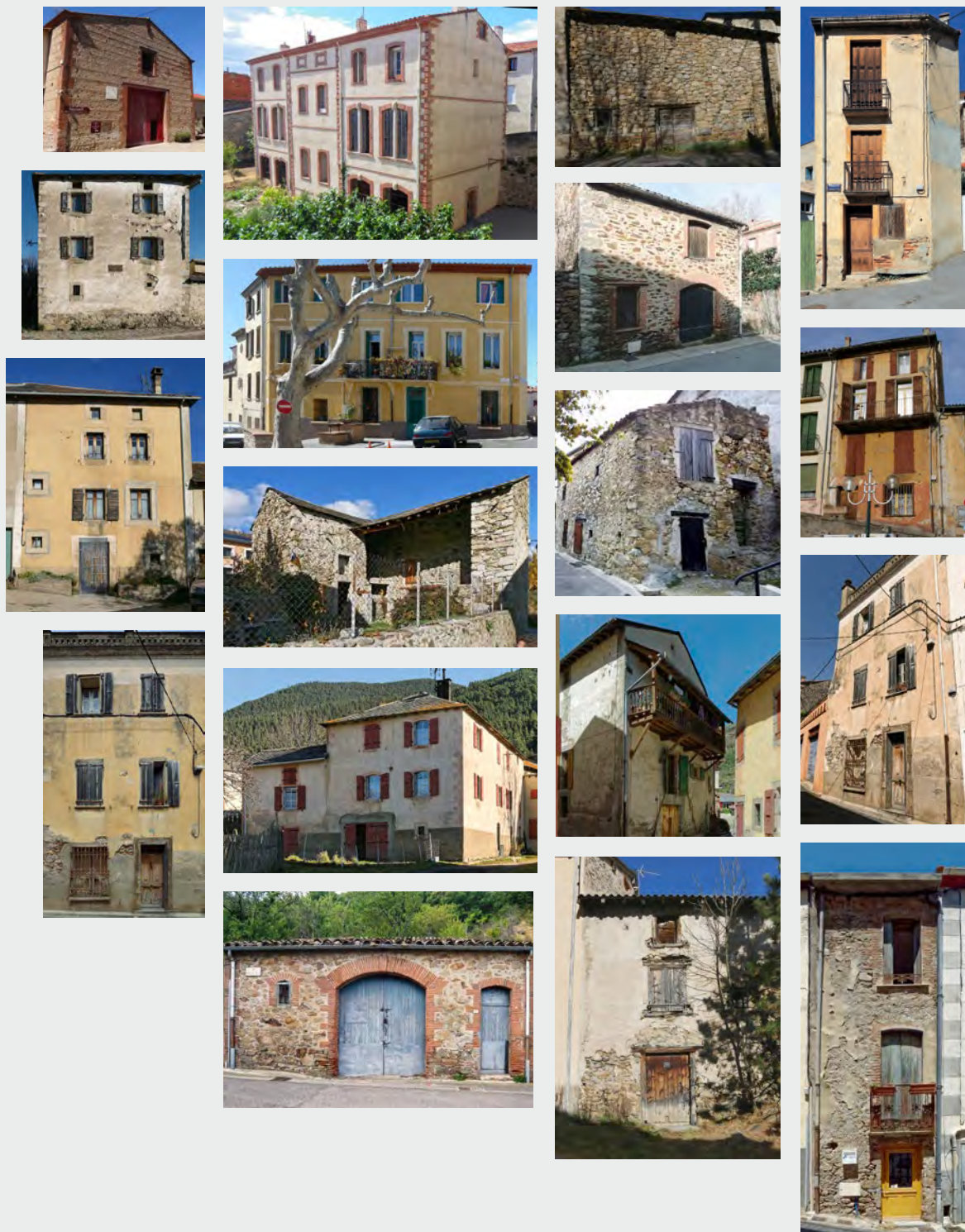
Ce guide, réalisé en collaboration étroite avec le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes et l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine), saura, je l'espère, enrichir la réflexion de chacun.

Marie-Pierre SADOURNY

Présidente du CAUE 66

Conseillère Départementale en charge de l'Éducation et des collèges

LES FAÇADES DU BÂTI ANCIEN



Introduction

L'apparence d'un bâtiment s'exprime généralement à partir de son **usage**, du **statut** de son propriétaire, de son **implantation**, de sa **volumétrie**, de ses **proportions**, par la présence ou non d'**ornements et décors**, de **couleurs** qui peuvent ou non l'agrémenter.

Le **climat**, les **modes de vie**, les **ressources géo-logiques**, celles issues de l'**agriculture traditionnelle** et celles en lien avec les **savoir-faire artisanaux** locaux, forment aussi les bases principales des modes de production de la majorité des constructions **vernaculaires***. Globalement, on bâtissait avec ce qu'il y avait sur place.

Ainsi, les maisons plus modestes, construites autour des demeures de notables, étaient généralement conçues avec des matériaux et des techniques parfois plus ordinaires.

Les **bases esthétiques** de ces constructions résultent souvent d'un mode de vie basé sur une grande économie de moyens. Malgré quelques évolutions au cours des siècles, les formes « architecturales » vernaculaires sont demeurées relativement **stables et homogènes**.

Des **différences ou des variations**, parfois notables, apparaissent cependant d'une vallée à l'autre. Ainsi, la **Cerdagne**, territoire « riche », s'est forgée une identité bien particulière dans l'art de bâtir se démarquant de celles du reste du département, y compris de celle de ses territoires voisins **Capcir et Haut-Conflent**. Le secteur de **Prades**, avec ses enduits « sculptés », est aussi un peu à part. Mais globalement, il existe une certaine **harmonie** caractérisant l'organisation des **villages traditionnels catalans**, et à la fois des **identités très différentes**.

Les **techniques de décoration et d'ornementation** sont assez variées suivant les secteurs du département. Du simple crépi à l'**enduit*** « stuqué », du « sgraffito » en passant par l'enduit « taloché », lissé, coloré, l'enduit peint, avec des décors, plus ou moins élaborés, la « gamme » des finitions pouvait être relativement étendue.

Les couleurs étaient majoritairement obtenues avec des terres naturelles broyées. La palette des couleurs a peu varié au cours des siècles. Elle s'étend du blanc immaculé du lait de chaux aux tonalités fréquentes, à certaines époques, comme les ocres jaunes et rouges en passant par des touches de verts ou de bleus sur les huisseries. Les tonalités étaient influencées par la qualité des pigments ou colorants et les techniques d'application.

Enfin, la qualité du traitement de la façade peut aussi être influencée par le caractère des lieux : entre la « grande ville », la « ville moyenne » et le village.



Comment intervenir ?

Le premier conseil à donner, avant d'intervenir sur une façade, c'est de **bien l'observer**, de « **l'ausculter** » finement... d'essayer de « **comprendre** » mais aussi de **respecter** ce que les constructeurs nous ont transmis. **Avant de piquer un enduit, de choisir une peinture ou de faire intervenir une entreprise**, il est essentiel d'évaluer les conséquences, souvent irréversibles, que peuvent occasionner certaines actions ou certains procédés sur l'aspect d'un bâtiment mais aussi sur sa bonne conservation et la bonne santé de ses occupants.

LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Le bâti ancien se caractérise par la nature des matériaux utilisés pour sa construction, souvent disponibles à proximité.

Les matériaux naturels (pierres, galets, sables, argiles, pigments naturels, bois) ont ainsi été privilégiés et entrent dans la composition des matériaux traditionnels : la **chaux***, la terre cuite, etc.

Les matériaux naturels

Les matériaux sont issus de la nature environnante. On y trouve des roches ainsi que des granulats de tailles variées, du bois...

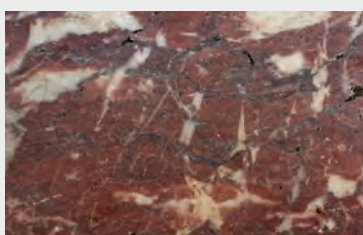
La pierre (roche)

Autrefois, les roches exploitées localement l'étaient pour leurs qualités physiques et ornementales. Quelques échantillons caractéristiques ci-dessous :



Granite

Les granites et les gneiss de multiples variétés mais généralement gris (pierre à bâtir, escalier, mur de clôture...).



Marbre rose

Les marbres roses ou blancs (encadrement de portes, baie, portail...).



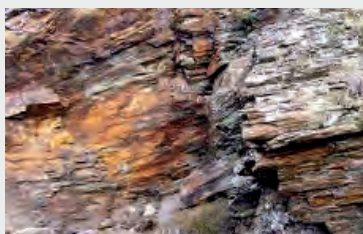
Brèche grise

Les brèches grises ou rosées (encadrement des baies, parement* de façade...).



Calcaire

Les calcaires de l'ocre au marron (mur de façade, pierre à bâtir, mais aussi fabrication de la chaux...).



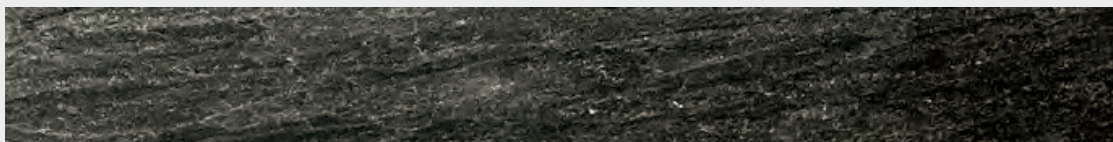
Schiste à patine rouille

Les schistes à patine rouille et les schistes ardoisiers noirs (mur et dallage...).



Grès

Les grès (mur de façade...).



Ardoise

Les ardoises (idéales pour les couvertures)

Les pierres entrent dans la construction des murs, elles sont utilisées pour leurs propriétés physiques. La plupart ne sont ni travaillées*, ni taillées (ou très peu) et sont dans ce cas, **rarement apparentes***. Lorsqu'elles sont taillées, elles sont utilisées en chaîne d'angle

ou plus rarement en soubassement, elles peuvent également être choisies pour leur qualité ornementale.

* Cf. : « Le mur en moellons ou en galets », Fiche 1 - p. 10)

* Cf. : « Le mur en pierre de taille », Fiche 1 - p. 9

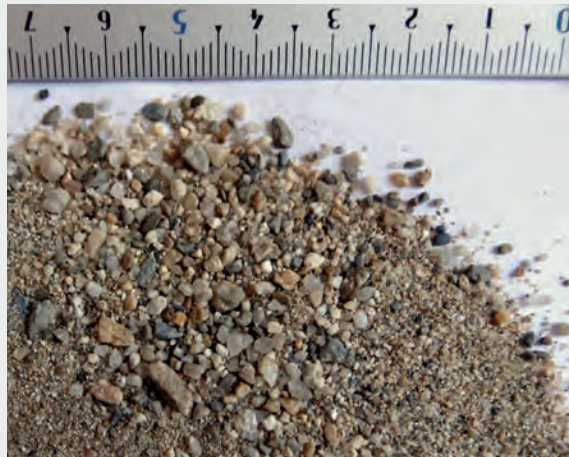


Les granulats

Ces particules fines entrent dans la **composition de divers mortiers (joints et enduits)**. Elles sont d'origine minérale et résultent de la désintégration naturelle de roches (comme le sable, le limon ou l'argile). Elles se sont accumulées dans les rivières.

Les sables

Ils peuvent être extraits de carrières situées à l'emplacement d'anciens lits de rivières (sable à lapin, sable de terre...) ou issus du concassage et tamisage mécaniques de roches extraites en carrière depuis l'interdiction de prélever dans les cours d'eau. La taille des grains, aujourd'hui normalisée, ne dépasse pas 5 millimètres. Dans les enduits anciens, la granulométrie est souvent plus étendue, ce qui leur confère une texture très riche. La teinte des sables varie en fonction de leur composition.



Échantillon de sable de la Têt

Les argiles

De même que les sables, les argiles sont d'origine minérale. Leur granulométrie est extrêmement fine, inférieure à 2 micromètres, leur conférant ainsi des propriétés physiques particulières. Elles régulent notamment l'humidité. C'est le composant principal des briques en terre cuite.



Argile à l'état naturel

Le bois

Le bois peut être considéré comme un matériau économique que l'on réservait aux étages secondaires (combles, greniers) et aux dépendances. Moins présent à cause des risques d'incendies, il est principalement utilisé pour les menuiseries et les huisseries.

Les maisons à pan-de-bois ont peu à peu disparu et sont donc très peu nombreuses dans le département.



* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Les matériaux traditionnels

Les matériaux traditionnels sont utilisés depuis des temps anciens. Leur technique de mise en œuvre, toujours d'actualité, se fait à partir des matériaux naturels cités ci-dessous.



Arc plein d'ouverture



Chaîne d'angle

La chaux

Matériau obtenu par la cuisson (calcination) d'un calcaire.

Elle sert de liant et apporte, de par ses propriétés hydrophiles, des caractéristiques de régulation de l'humidité et des barrières contre les bactéries.

La terre cuite - les briques et tuiles - cayrou (cairó)*

Matériau obtenu par la cuisson de la terre cuite. Le cayrou se distingue par sa taille : 44 cm x 22 cm x 5 cm

On retrouve la terre cuite :

- sous forme de tuiles;
- en descente d'eau pluviale;
- par petites touches dans les maçonneries traditionnelles pour leur qualité physique;
- pour la réalisation des chaînes d'angle, contours de baies;
- en rang entre deux «couches» de maçonnerie (une journée de travail), pour la stabilité du mur, pour réguler l'humidité dans le mur;
- montée en mur.
- concassée en granulat pour fabriquer certains mortiers.

Les liants (terre et chaux naturelles)

Mélange de matières (terre et/ou **chaux naturelle***) qui assure, après un malaxage, la liaison entre chaque composant d'un mortier utilisé pour les joints ou les enduits.

LES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION

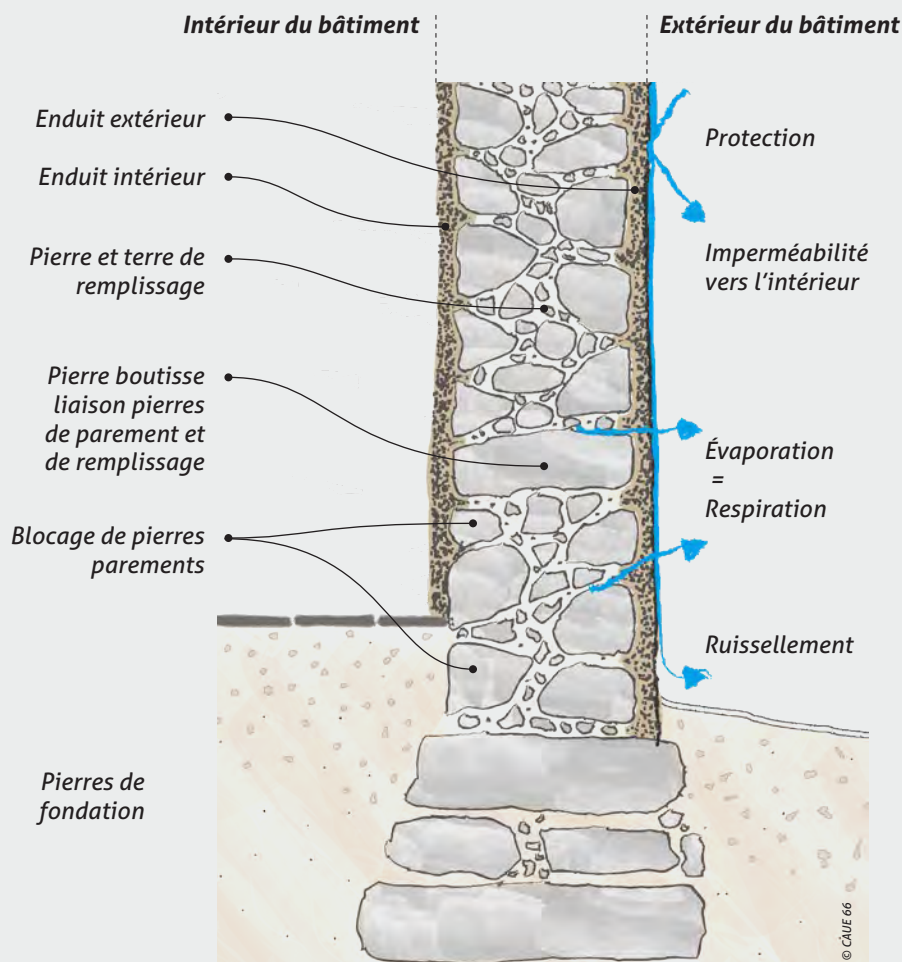
Les techniques de construction ont une influence sur l'aspect de la façade.

À L'ÉCHELLE
DU DÉPARTEMENT



Le mur et sa structure

Schéma en coupe verticale d'un mur enduit en moellon (ou galet) et ses principales qualités physiques.



Le mur en pierre de taille

La mise en œuvre de **pierre taillée et jointive** est **peu fréquente dans le département** car les carrières sont peu nombreuses et nécessitent un important savoir-faire. Elle donne un aspect régulier et homogène.

La pierre taillée est donc majoritairement réservée, pour ses qualités ornementales et pour sa durabilité, aux façades donnant sur la rue et aux soubassements. Toutefois, le plus souvent, elle est utilisée pour les encadrements des portes et des baies, les **chaînes d'angle**... et le reste du bâti est fait de maçonneries de **moellons*** ou de galets ou en appareillage mixte avec de la brique...



Mur en pierres taillées (Perpignan)

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Le mur en moellons* ou en galets

Le **moellon*** est un bloc de pierre non taillée ou pouvant être partiellement équarrie. Le galet est un fragment de roche de forme arrondi. Tous deux étaient ramassés dans l'environnement proche de la construction et destinés au montage des murs ordinaires.



Moellon* de pierre de granite de Railleu



Moellon* en pierre avec hourdage en terre à Taurinya. (hourder*)



Moellon* de pierres de diverses natures avec quelques inclusions de cayrou



Un mur se détériore au fil des années.

Ces murs sont anciens. Les joints sont creux. Les pierres vont se déchausser. Un rejointoiement est nécessaire avant d'enduire.

Le mur en brique

Le plus souvent, les murs en cayrou étaient enduits et non apparents. Toutefois, en fonction de l'époque, de la localisation ou de la typologie du bâtiment, en zone rurale en particulier, ils étaient quasiment toujours apparents. Il en va de même sur les façades secondaires et tertiaires, ainsi que sur certains bâtiments ruraux.



Mur en cayrou (Perpignan)

Le mur mixte

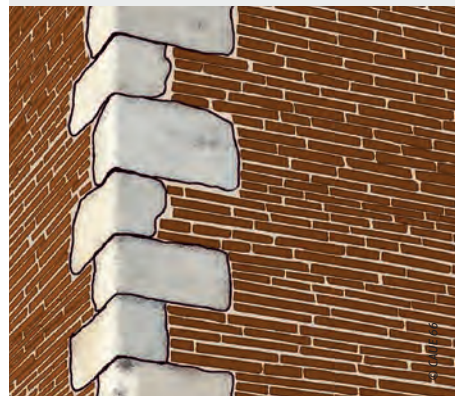
Pour la construction des murs d'habitation, la brique est le plus souvent utilisée comme **assise***. Elle est rarement utilisée comme remplissage des murs.



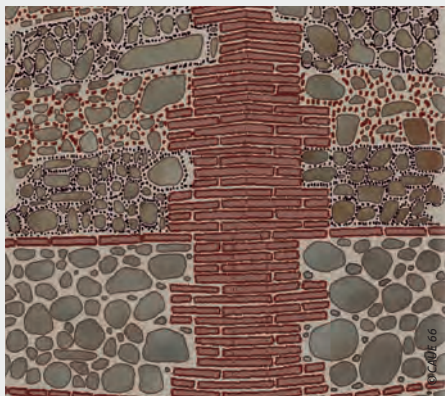
Mur mixte de galets avec inclusion et assise en cayrou

Les chaînes d'angle (pierre taillée et brique)

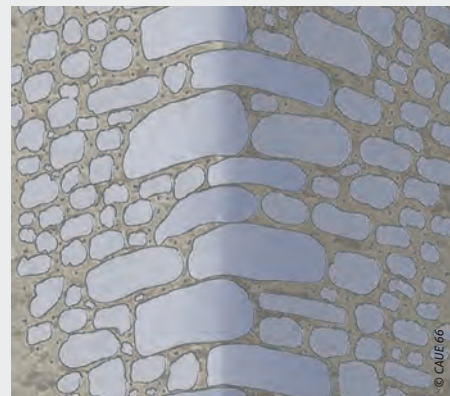
Les angles de mur font souvent l'objet d'une attention particulière. Leur **rôle structural** se double d'une **recherche esthétique**. Les chaînes d'angle marquent la verticalité de l'édifice et indiquent un changement de façade. Nous retrouvons les mêmes techniques et les mêmes finitions que celles rencontrées autour des ouvertures. Notons qu'il existe des différences entre l'habitat rural et l'habitat urbain. Les effets décoratifs sont nettement plus présents dans les bourgs et surtout dans les villes.



Système constructif d'une chaîne d'angle (harpée*) en pierres taillées



Système constructif d'une chaîne d'angle en terre cuite



Système constructif d'une chaîne d'angle (harpée*) en moellon

Les finitions

Les enduits

Traditionnellement pour les habitations, la façade visible depuis l'espace public correspond à la façade principale. Celle-ci est généralement plus soignée.

L'**enduit*** traditionnel à la chaux joue un rôle essentiel de **protection** contre l'humidité et le froid, car il fait corps avec le support et est perspirant. Chaque couche d'enduit a besoin d'une granulométrie de matériau spécifique donnant des propriétés techniques particulières d'une part et esthétiques d'autre part. Il joue alors un rôle d'**ornementation**.

La dernière couche, dite couche de finition, limite les phénomènes d'érosion et décore la façade. Le **badigeon*** de lait de **chaux***, appliqué sur un enduit lissé, permet de créer des surfaces propices à la création de décors. L'ajout de pigments permet d'obtenir des couleurs « transparentes ».

Les pigments peuvent être d'origine naturelle (les ocres) ou d'origine artificielle (les oxydes métalliques). Les teintes obtenues évoluent dans le temps, les ocres naturelles s'éclaircissent en séchant puis s'estompent progressivement. En revanche, les oxydes se renforcent.

Les façades sur jardin et les **murs pignons***, mais aussi les murs de clôture et les annexes, sont généralement moins sophistiqués. Ils peuvent être protégés par un crépi ou rejointoyés de façon économique.

La différence de traitement des murs au sein d'une même propriété (alternance de murs enduits, de murs crépis, de murs en pierre apparente) donne sens à l'architecture et apporte variété, matière et couleur. L'**enduit*** conditionne l'ambiance d'un lieu et permet une **hiérarchisation des façades**.

À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

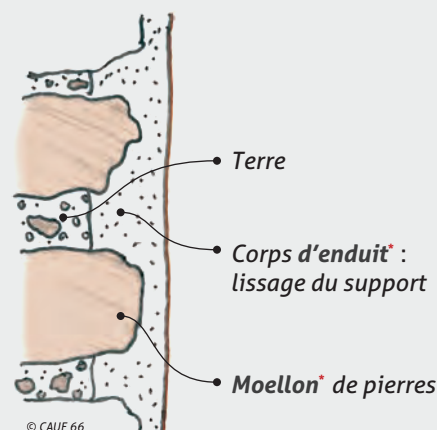


Schéma en coupe verticale d'une façade enduite en une seule couche.



La tendance observée aujourd'hui...

...est de mettre à vue les maçonneries. Or, à l'origine, la plupart de ces murs étaient enduits. Malheureusement, sans cette protection (contre l'humidité, les variations thermiques) ces murs sont vulnérables et fragilisés. Leur durabilité est réduite.



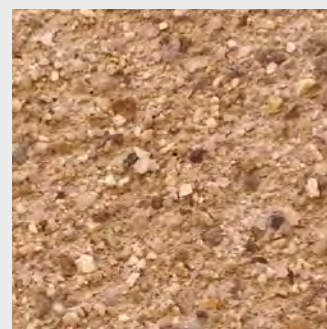
L'enduit protège le mur, comme une peau.

L'enduit est perspirant, il forme une peau protectrice pour le bâti ancien qui a besoin de respirer.

Les crépis ou enduits* couvrants appliqués et travaillés à la truelle ou à la taloche

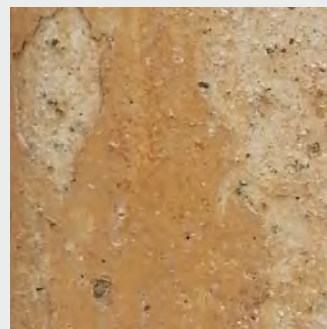
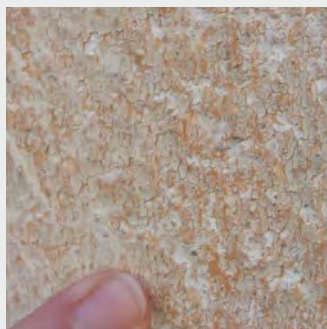
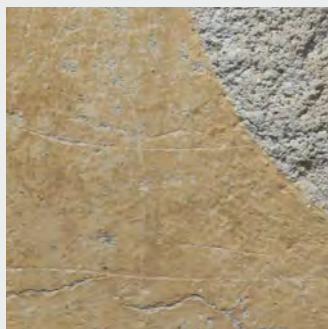
Ils sont généralement constitués de deux ou trois couches. La dernière correspondant à la couche dite de finition. Les **enduits*** talochés possèdent un aspect lissé et sont principalement localisés en milieu urbain, parfois sur des corps de logis isolés (maison de maître par exemple) et plus rarement sur des granges. Ils sont appliqués

indifféremment sur des murs en pierre ou en pan-de-bois. Le mouvement de la taloche reste perceptible et se révèle lorsque les rayons du soleil rasent la maçonnerie. Leur adhérence à la maçonnerie se fait « mécaniquement » par l'intermédiaire des joints entre les pierres.



* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Les enduits* fins ou pelliculaires badigeonnés*



Ils s'observent plutôt en milieu urbain. Toutefois, certaines dépendances agricoles telles que les pigeonniers possèdent un **enduit*** fin lissé. L'objectif de cet enduit est d'atténuer les aspérités des murs et de masquer plus ou moins le grain de la couche d'enduit en dessous.

Son rôle est de :

- protéger le mur de pierre ainsi que les enduits;
- permettre une meilleure imperméabilité, tout en laissant le mur respirer;
- décorer et uniformiser la couleur, les éléments de maçonnerie, les volumes d'une façade pour donner une meilleure présentation du bâti
- assainir le support car il détruit les bactéries et les larves.

Il y a une adéquation entre recherche esthétique et propriété physique de l'**enduit***.



Échantillons de badigeons observés dans le département*

Les enduits à « pierres vues »

Ce type d'**enduit*** n'est pas une typologie particulière mais correspond à un enduit couvrant usé par le temps. Les maçonneries, sans qualités particulières, contenant des matériaux hétérogènes, sont généralement destinées à être enduites et deviennent plus fragiles dans le cas contraire.

Sur la pierre, surtout si elle est lisse et non poreuse, l'enduit a tendance à ne pas adhérer parfaitement. Ce phénomène sera amplifié par l'érosion naturelle due aux intempéries (pluie, vent, gel), les alternances de températures avec la condensation, les déformations des structures.

L'aspect dégradé et les fausses interprétations en résultant, conduisent à la généralisation actuelle des enduits « à pierres vues » ou des rejointoiements avec pierres apparentes.





Les enduits* décoratifs

Les enduits décoratifs du fond de façade font souvent apparaître la structure du mur en dessous en lui affectant une esthétique plus riche. Les enduits décoratifs en fond de façade sont donc souvent employés pour imiter la pierre de taille, matériaux rares et chers dans le département, en ajoutant des détails.



Enduit crépi avec dessin de pierre de taille



Enduit imitation en pierre de taille avec effet de bossage



Chaîne d'angle



Deux exemples d'enduit sculpté imitation brique



Enduit imitation en pierre de taille avec effet de deux textures

La **modénature** est composée des parties structurales de la façade : contours de fenêtres, chaînes d'angle, bandeaux, génoises, débords de toiture, cordons, appuis de fenêtre...

Elle est mise en valeur dans des couleurs contrastées par rapport au fond de la façade et/ou par des enduits décoratifs.



Chaîne d'angle en enduit sgraffite

Les décors sgraffites

Ils sont composés d'une alternance de plusieurs couches d'**enduits*** pouvant être teintés et/ou recouverts d'un **badigeon*** coloré.

La dernière couche est ensuite retirée en suivant des formes et dessins prédéfinis afin de révéler les couches du dessous. Le résultat final forme des motifs décoratifs plus ou moins élaborés.



Bandeau en enduit sgraffite

Les décors en stuc

Ce sont des enduits à base de chaux teintés dans la masse. Ils sont composés d'une succession de couches ayant une charge de plus en plus fine.



Cordon en stuc entre deux ouvertures



Encadrement en stuc et clé formée d'un dessin de feuille

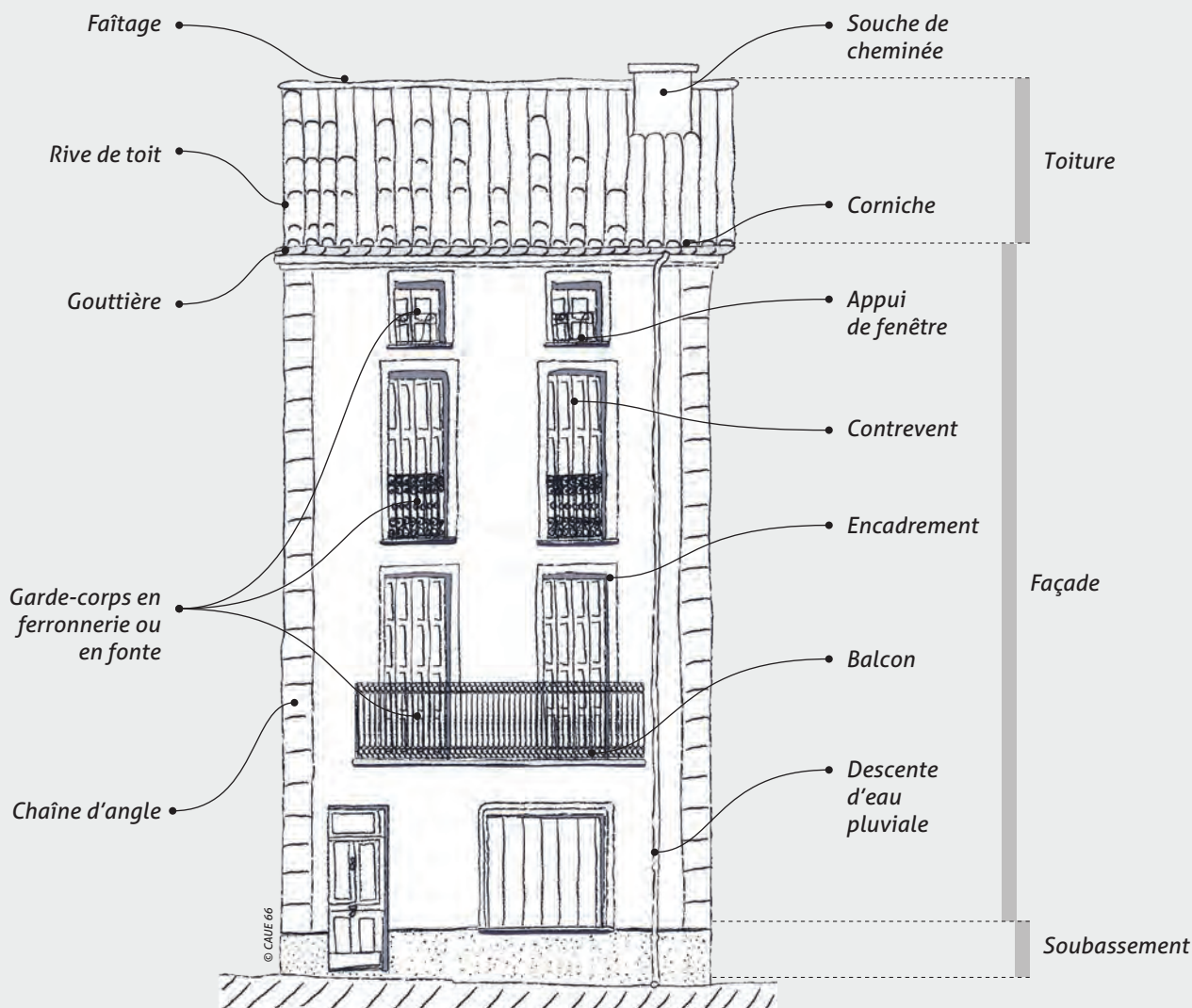


Table sur enduit avec décor floral

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

LA COMPOSITION DE LA FAÇADE

Une façade type et son vocabulaire



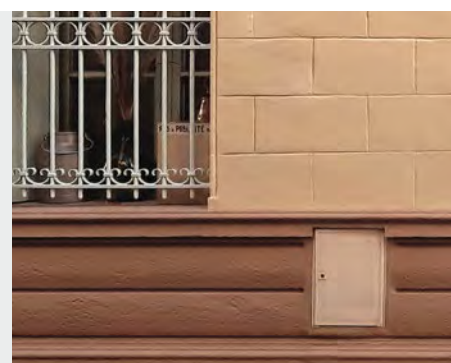
Le soubassement

De manière générale, c'est la partie massive d'un mur en contact avec le sol et ayant une fonction réelle ou apparente de supporter les parties supérieures. Dans les Pyrénées-Orientales, son rôle est à la fois technique pour isoler les maçonneries de l'humidité et stabiliser la construction sur ses fondations, et esthétique en créant un socle.

Soit, il est constitué d'une maçonnerie spécifique pouvant être réalisée en pierre de taille se différenciant de celle plus légère du reste de la façade ;

Soit, il est traité avec un enduit décoratif épais simulant une maçonnerie robuste d'une couleur différente (dans le même ton mais plus foncé) du fond de la façade.

C'est la partie directement en contact avec le sol humide naturellement, il permet de laisser « sortir » l'humidité du sol passant par le mur, sans impacter les étages.



Soubassement en enduit épais sculpté

La façade

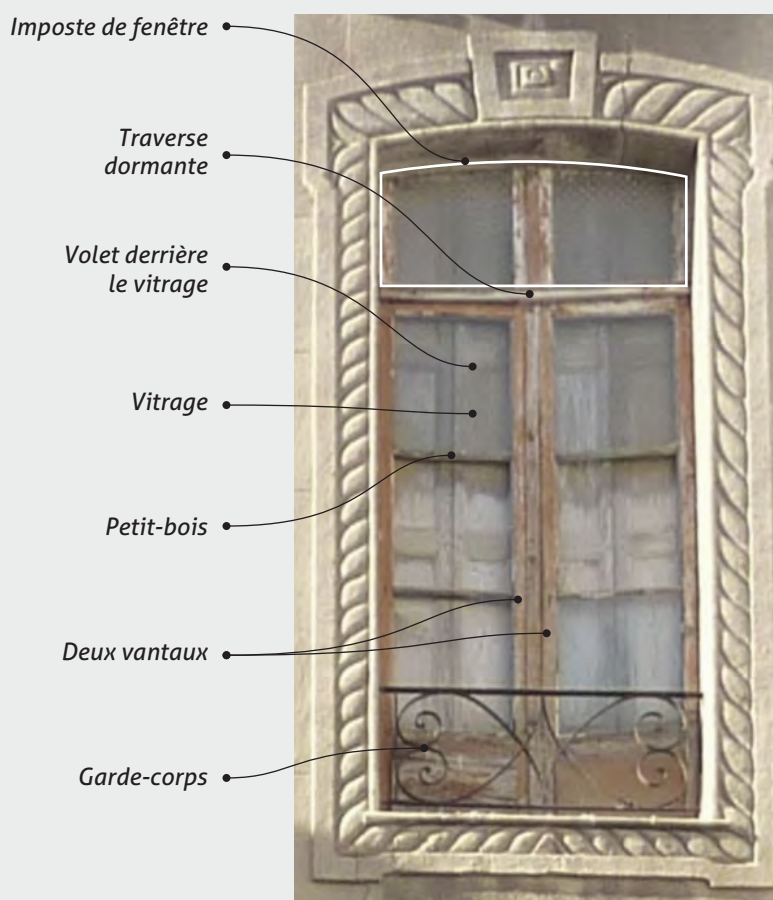
Les baies

Les ouvertures (portes d'entrée et portes-fenêtres) servent d'abord à pénétrer à l'intérieur du bâtiment et à y apporter de l'air et de la lumière (fenêtres). Elles participent aussi à la composition architecturale de la façade dans un jeu plus ou moins régulier de vides et de pleins et donnent ainsi un caractère au bâtiment. Leur disposition sur la façade (ordonnancement) a donc une grande importance.

Dans le bâti ancien, elles sont plus hautes que larges pour permettre à la lumière de rentrer le plus loin possible dans les pièces.

Les fenêtres

Leur taille et leur ornementation varient très généralement en fonction de l'étage sur lequel la fenêtre est située. Les fenêtres et leur encadrement du premier étage correspondant à l'étage «noble», sont généralement les plus grandes et les plus travaillées.



À L'ÉCHELLE
DU DÉPARTEMENT



Couleurs des menuiseries et des huisseries

(contrevents, volets, fenêtres, portes, moustiquaires...)

Les teintes des menuiseries du bâti ancien étaient obtenues avec des peintures à l'huile (noix, lin) colorées par des pigments : certains d'origine naturelle (terres d'ocre) ; d'autres d'origine artificielle. Elles seront traitées avec des produits qui laissent respirer le bois. Dans le département, les teintes de menuiseries observées sont dues, soit au vieillissement naturel du bois, soit à l'application de peintures à l'huile colorées par des pigments.

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Les portes

Ce ne sont pas uniquement des éléments fonctionnels mais aussi des ouvrages d'ornementation exprimant le statut social de leur propriétaire. Elles font partie des éléments les plus travaillés de la façade.

Les portes et portes-fenêtres à impostes vitrées apparaissent à la fin du 17^e siècle sur des monuments exceptionnels. Leur usage se vulgarise dans le courant du 19^e siècle.

Hormis pour les ouvrages très anciens et les dépendances, les portes sont pivotées sur un cadre dormant scellé dans l'encadrement de la baie. Elles peuvent comporter plusieurs vantaux. La porte est l'ouvrage de menuiserie qui a le plus pâti des modes esthétiques et aussi des mises aux normes récentes. C'est l'ouvrage de protection le plus sollicité donc celui qui s'use le plus et qu'il faut réparer ou remplacer.



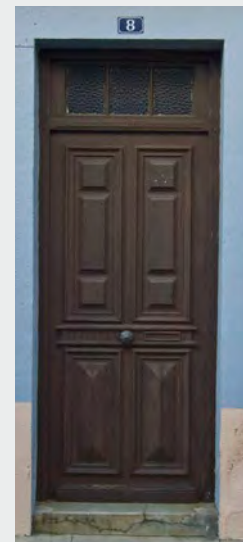
Latour de Carol - Porte cochère ou charretière avec contour en pierre de taille - linteau sculpté de symboles, nommé et daté



• Imposte de porte en fer forgé



Prades - Porte à panneaux et à imposte vitrée fixe (fin 19^e siècle)



Bages - Porte début 20^e à imposte vitrée et à motif renaissance autour de la serrurerie - Panneaux en pointe de diamant en partie inférieure

Les encadrements de portes et de baies

Les encadrements de baies, plus techniquement appelés chambranles, sont souvent réalisés en briques mais également en pierre taillée ou plus rarement en bois. Les chambranles à fasces sont très répandus. Ces éléments sont représentés :

- soit par une bande peinte au **badigeon*** d'environ 15 à 20 centimètres,
- soit par des décors en stuc ou en sgraffite.



Encadrement en granit et contrevent simple en planches à deux vantaux



Chambranle en bois à fasces sur linteau en arc surbaissé



Fenestrou - linteau et encadrement en bois



Les contrevents



Encadrement à *feuillure** en pierre de taille. Contrevent à planches horizontales jointives en face interne. Fenêtre à petit bois



Contrevents à brisures verticales (se pliant en tableaux dans le sens de la hauteur)

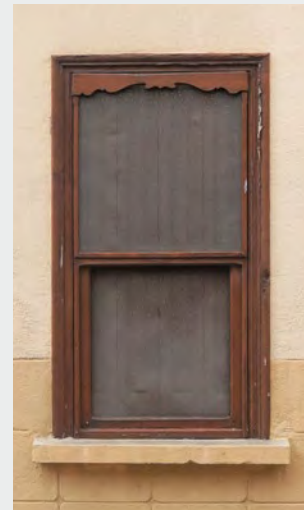
Ne pas confondre le contrevent disposé à l'extérieur et le volet disposé à l'intérieur. Le volet est un dispositif ancien employé entre la fin de l'époque médiévale et le 18^e siècle. Le contrevent apparaît à la fin du 18^e siècle.

Ils entrent dans la composition et l'esthétique des façades traditionnelles et jouent un rôle important, la nuit pour protéger du froid, en été pour protéger de la chaleur. Ils jouent également un rôle de protection des habitants.

Les moustiquaires



Laroque-des-Albères
Porte vitrée équipée d'une moustiquaires ouvragée

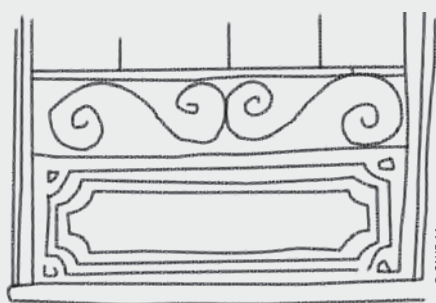


Maury - Fenêtre équipée d'une moustiquaires devant des contrevents à brisures verticales

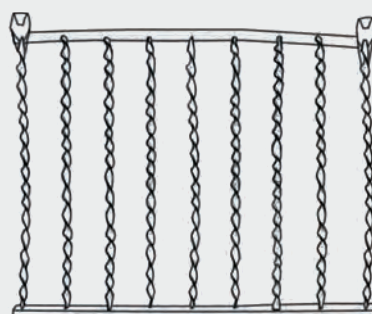
C'est un dispositif spécifique des secteurs à moustique. On le rencontre à peu près partout dans le département des Pyrénées-Orientales.

Solution écologique, il a pourtant tendance à disparaître comme la plupart des ouvrages de menuiserie en bois traditionnelle.

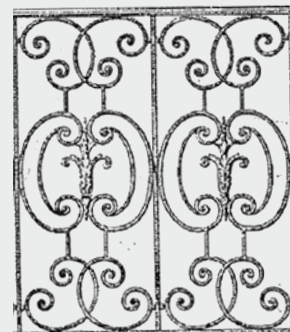
Les garde-corps, grilles de protection et balustrades



Fer forgé



Fer forgé



Fonte moulée

Les Pyrénées-Orientales est un département traditionnel de production et de transformation minière. De nombreuses forges étaient en activité jusqu'au début du 20^e siècle. Les façades des « maisons de maître » (bourgeoise ou grande maison) arboraient des garde-corps en fer forgé tel un signe extérieur de richesse jusque vers la fin du 19^e siècle, avec l'arrivée du chemin-de-fer. À partir de cette époque, le savoir-faire des artisans serruriers catalans fut concurrencé par celui des industriels de la métallurgie lorraine avec leurs ouvrages en fonte moulée.

Quant aux garde-corps en bois, ils sont surtout présents en zone rurale, dans les secteurs de montagne.



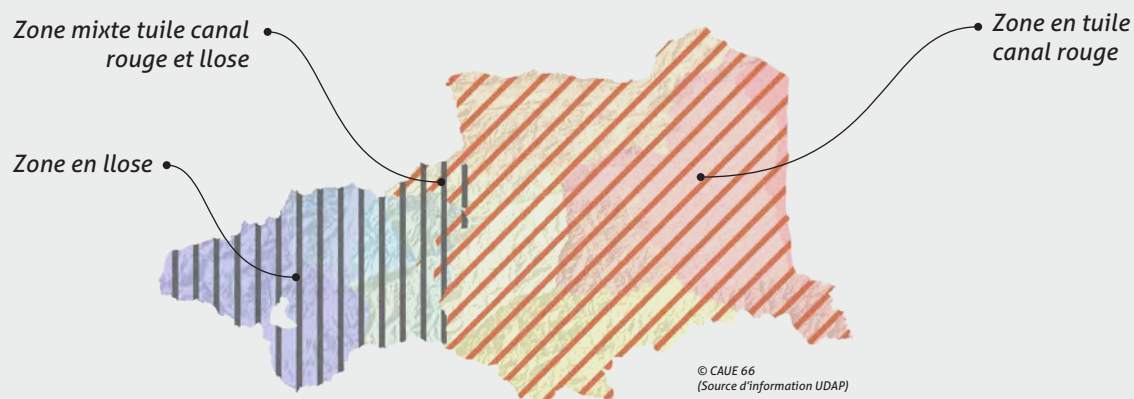
Bois

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

La toiture

Les couvertures

Répartition géographique actuelle des types de couverture



Dans les Pyrénées-Orientales, les pentes des toitures sont majoritairement comprises entre 28 et 30%, quelque soit le type de toiture (tuile ou llose)

Les tuiles creuses « canal »

Les toitures en **tuiles « canal »** sont en terre cuite maçonnée. Leur couleur résulte de la teneur en oxydes et du degré de cuisson de la matière.





Pour protéger la façade...

et plus généralement le bâtiment contre l'humidité provenant de la pluie et du sol, il faut éloigner l'eau des murs :

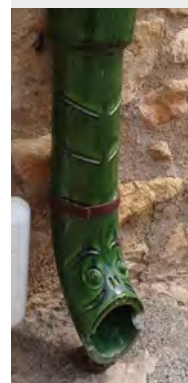
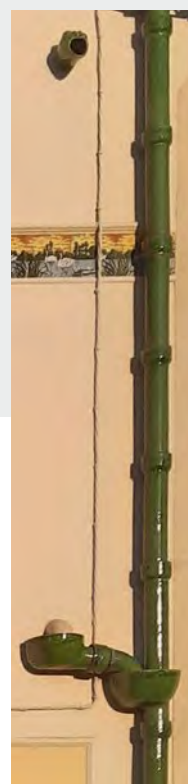
- en augmentant la taille du débord du toit ;
- en ajustant la pente du terrain autour de la maison ;
- en réalisant des drains si le sol n'est pas assez percolant ;
- en préférant un sol perméable et/ou végétalisé au pied de la façade car cela permet au sol de sécher plus vite.

Les gouttières



Les **chéneaux**, les **descentes** et les **gouttières** en zinc, en cuivre ou en terre cuite vernissée ont leur importance dans la protection de la façade car ils contribuent à éloigner l'eau de la façade. La corniche en terre cuite, recouverte par les tuiles, est appelée *tortugada* (prononcer *tour-tougade*).

En zone de montagne, traditionnellement sans chéneau, ce type de gouttière n'est pas adapté au poids de la neige, il peut exister des chéneaux en tôle d'acier.



Dauphin
en terre cuite
vernissée

Les pierres plates (lloses)

Selon la proximité des gisements et ses propriétés physiques (résistance au climat), les toitures peuvent être également en ardoise naturelle disposée en plaques plus ou moins régulières.



Faitage d'une toiture en llose



Les lloses sont taillées en écailles. La partie découverte et l'épaisseur des tuiles en llose sont de taille irrégulière.

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Les débords de toiture

Le débord de la toiture permet de rejeter l'eau de ruissellement loin de la façade et ainsi de la protéger des intempéries. Son rôle est d'autant plus important dans l'habitat populaire des Pyrénées-Orientales car le recueil des eaux pluviales y est quasiment inexistant.

Il est à noter que la plupart de ces débords étaient initialement beaucoup plus importants. Au cours des travaux de restauration des toitures, les abouts de chevrons pourris étaient raccourcis, réduisant ainsi la taille des débords au fur et à mesure.

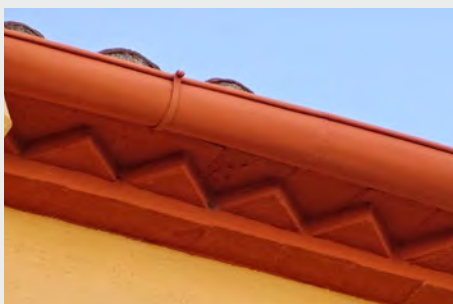
La mode de la corniche en éléments de céramique superposés ou génoise, depuis la fin du 18^e siècle, a aussi contribué à cette situation.

Corniches et génoises

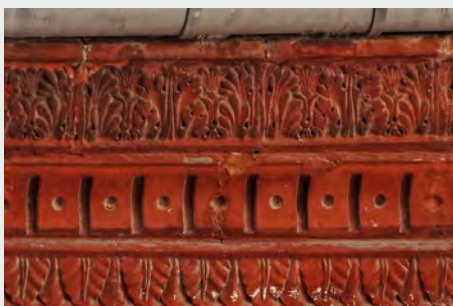
La corniche, qu'elle soit en brique, en terre cuite ou en rangée de tuiles, apporte une qualité architecturale par sa conception technique. mais protège assez peu les façades des intempéries.



Génoise à plusieurs rangées de tuiles



Corniche de briques agencées et/ou moulurées



Débord de toit avec décor de terres cuites vernissées ou brutes ou peintes



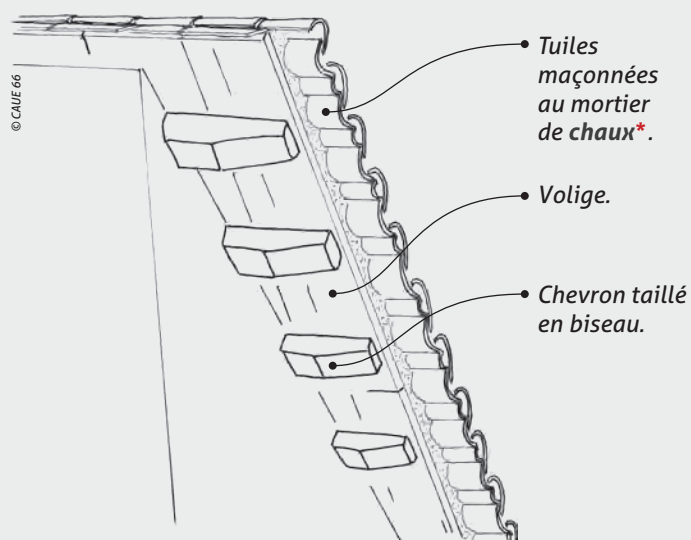
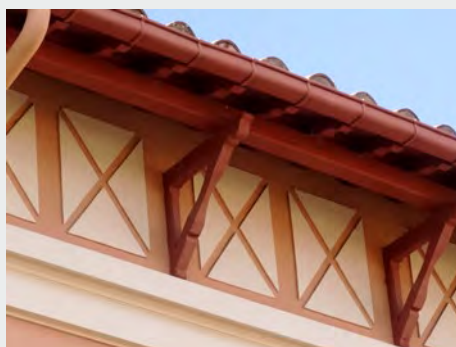
Sous-face de corniche peinte. C'est une spécificité catalane et majorquine. On ignore l'origine de ces décors peints au lait de chaux. Ici, il y a un mélange de triangles et de dessins « symboliques ».

Corniches en bois - chevrons

Les chevrons sont des pièces de bois qui supportent la couverture ; ils reposent par le bas sur la sablière et par le haut sur le faîtage, et sont soutenus dans les intervalles par les pannes, quand leur longueur dépasse 2 mètres.

Sur la façade, ils peuvent apparaître lorsqu'ils dépassent jusqu'au débord du toit (débord queue de vache). La tête du chevron possède une découpe plus ou moins élaborée.

À L'ÉCHELLE
DU DÉPARTEMENT



Tête de chevron taillée
ou biseautée

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

LES COULEURS DU BÂTI ANCIEN

Ces fiches ont été réalisées dans le but de dresser un état des lieux des techniques et couleurs employées traditionnellement pour mettre en valeur les façades des constructions (de la maison bourgeoise aux dépendances) du 18^e siècle jusqu'au début du 20^e siècle. Cet état des lieux, sans pouvoir être exhaustif, concerne l'ensemble du département. Il constitue une base de références pour les maîtres d'ouvrage et les concepteurs, permettant d'apporter des propositions ou des solutions en matière de restauration de façades anciennes.

Il ne s'agit pas d'un outil de prescription. D'autres couleurs peuvent être envisagées, au cas par cas, dans le cadre d'une démarche globale, à l'échelle d'un espace public ou d'une rue, avec l'appui d'un architecte ou d'un coloriste.

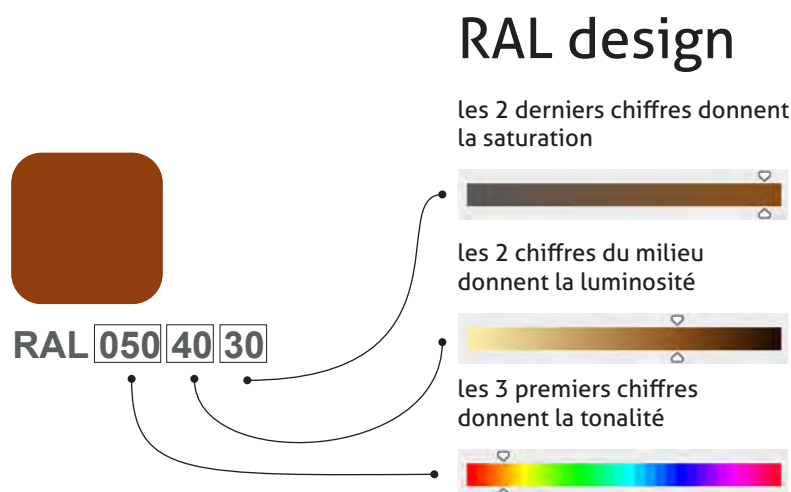
Pour les constructions plus récentes et contemporaines, le choix des couleurs des façades pourra être déterminé avec des critères différents pour s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Les couleurs du paysage urbain ou naturel, la topographie du site peuvent, en effet, déterminer des gammes d'aspect différent de celles employées pour le bâti traditionnel.

Note importante avant de lire ce document

Le nuancier RAL

L'ensemble de ces teintes, observées et recensées dans ce document, a été référencé selon le nuancier RAL étendu (RAL Design), qui est la norme la plus répandue actuellement.

La signification du code est la suivante :



Le RAL est le référentiel international servant à codifier les couleurs. RAL est la contraction de Reichsausschuß für Lieferbedingungen (Comité impérial allemand pour les conditions de livraison) développé en 1927 par l'Institut allemand pour l'assurance qualité et le marquage.



Remarque importante :

Des changements de couleur pourraient avoir lieu lors de la reproduction, de l'impression ou de l'affichage à l'écran de ce document. Le rendu des couleurs peut différer sensiblement d'un écran d'ordinateur à l'autre, ou d'une imprimante à l'autre. De plus, les couleurs RAL ne correspondent jamais à 100% à la réalité des couleurs réelles d'une façade suivant son exposition, le relief du support, sa texture, etc... Pour ces raisons, les références RAL ne sont données qu'à titre indicatif.



Perception des couleurs

La qualité de la lumière sur la façade change en fonction des saisons mais aussi suivant l'heure de la journée. De même, l'environnement change au fil des saisons, influence la perception des éléments en fonction de la végétation.

La même couleur sur une façade exposée au nord ne sera pas perçue de la même manière que celle sur une façade exposée au sud. Elle peut également être perçue différemment suivant la couleur de la façade voisine.

De même, suivant la technique de pose de l'enduit et du badigeon (chaulage, badigeon, eau forte ou patine), la couleur sera perçue différemment.

Les techniques adaptées au bâti ancien ont l'habitude de tenir des dizaines d'années et sont faciles à entretenir.

Les pigments

Bases de fabrication des couleurs observées dans le bâti ancien.

Les couleurs jaunes obtenues
avec les terres naturelles :

Terre Sienne
naturelle



Ocre
jaune



Terre Ombre
naturelle



Les couleurs orangées obtenues
avec les terres naturelles :

Terre Ombre
calcinée



Terre Sienne
calcinée

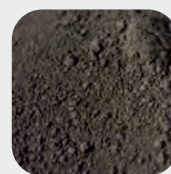


Ocre
rouge



Les couleurs
grises obtenues
avec l'oxyde :

Pigment
noir



Les teintes les plus couramment utilisées sur les bâtiments avant le 20^e siècle proviennent de terres naturelles (sables, kaolinite, etc.) servant de pigment pour obtenir toute une palette de couleurs. Différentes nuances de chaque teinte peuvent être obtenues en changeant les proportions du mélange avec le lait de chaux. Dans les centres anciens, ces

teintes ont été observées et utilisées. **De manière générale, les différentes parties de la façade sont teintées dans une même nuance mais déclinées dans un camaïeu.**

Aujourd'hui, d'autres assemblages de couleurs sont possibles, dans ce cas le conseil d'un professionnel est nécessaire.

Méthodologie d'analyse

Un travail de terrain a été effectué au cours duquel le bâti ancien a été observé et analysé. Les bâtiments sont choisis en fonction de leur typologie. Les couleurs ont été échantillonnées sur les différentes parties de la façade : fond de façade, encadrements, soubassement... en prenant soin de le faire aux endroits les plus à l'abri des intempéries et ayant subi le moins de dégradation (par exemple, sous un appui de fenêtre).

Pour déterminer les couleurs au plus juste, une charte grise a été utilisée pour prendre des photographies. Une balance des blancs a ensuite été réalisée sur les photos afin de trouver les tons les plus proches de la réalité.

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

GLOSSAIRE

Assisé : maçonnerie formée de rangés d'éléments (pierres...) de même hauteur et posés de niveau.

Attique : partie supérieure d'une construction.

Badigeon : technique traditionnelle de ravalement et de décor rustique. Enduit pelliculaire à base de lait de **chaux*** qui peut être, parfois, additionné de terre naturelle colorante. S'applique sur un **parement*** nu ou enduit pour l'assainir ou le décorer. Le badigeon s'applique avec une brosse spéciale de grande dimension.

Chaux aérienne : chaux ayant la propriété de faire sa prise uniquement à l'air. On parle aussi de chaux grasse. La chaux aérienne est blanche. On obtient au malaxage un mortier gras, onctueux comme de la crème. La chaux éteinte est obtenue par l'action de l'eau sur la chaux vive.

Chaux naturelle hydraulique (ou maigre) : chaux obtenue à partir de roches calcaires naturellement argileuses ou, par addition d'argile ou de substances pouzzolaniques à de la chaux pure. Sa prise peut se faire autant à l'air que dans l'eau. On obtient au malaxage un mortier de consistance plus ou moins rêche suivant le coefficient d'hydraulicité de la chaux. La chaux hydraulique est plus ou moins légèrement colorée dans des tonalités ocre jaune à beige clair mais jamais grises.

Enduit : couche de mortier de plâtre, de **chaux***, de ciment appliquée sur un **parement*** maçonné brut, destinée en général à lui donner une surface plane, à le protéger des intempéries et souvent pour constituer un **parement*** décoratif.

Equarri : tailler une pierre à angle droit (« sommairement équarri » = tailler grossièrement).

Harpé : technique d'appareillage des angles des murs consistant à superposer les éléments en alternant leur grande et leur petite longueur pour lier les murs ensemble. (Cf. : Fiche 1 - p. 10)

Hourder : réaliser un matériau afin de lier les **moellons*** dans la maçonnerie et lui donner plus de solidité.

Mâchefer : résidu solide de la combustion récupéré au fond des fourneaux.

Moellon : pierre de petite dimension non taillée ou partiellement taillée, souvent issue de l'épierrement de champs. Dans les maçonneries, ils ne sont pas destinés à être vus, ils sont enduits.

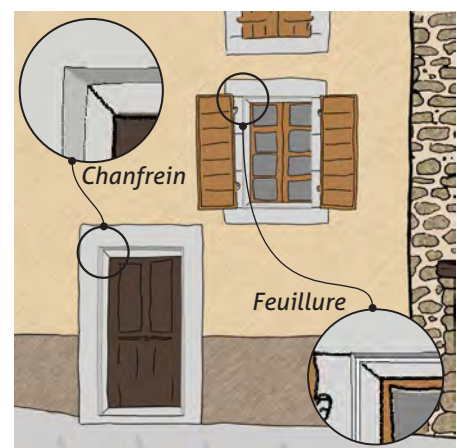
Mur pignon : Cf. : schéma ci-dessous) dans le bâti ancien, il désigne le mur dont la partie triangulaire donne le versant au toit. Le mur pignon s'oppose au **mur gouttereau** qui supporte les chéneaux et les gouttières.

Parement : surface apparente d'une construction en pierre, en terre ou en brique, enduite ou non.

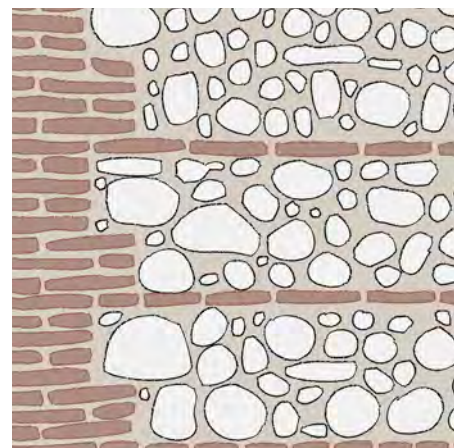
L'architecture **vernaculaire** est un style qui s'appuie sur les nécessités locales et les matériaux de construction disponibles, reflétant les traditions locales.

Cadre de baie à **feuillure** : ressaut pratiqué dans l'embrasure d'une ouverture dans lequel vient s'emboîter un volet, un contrevent...

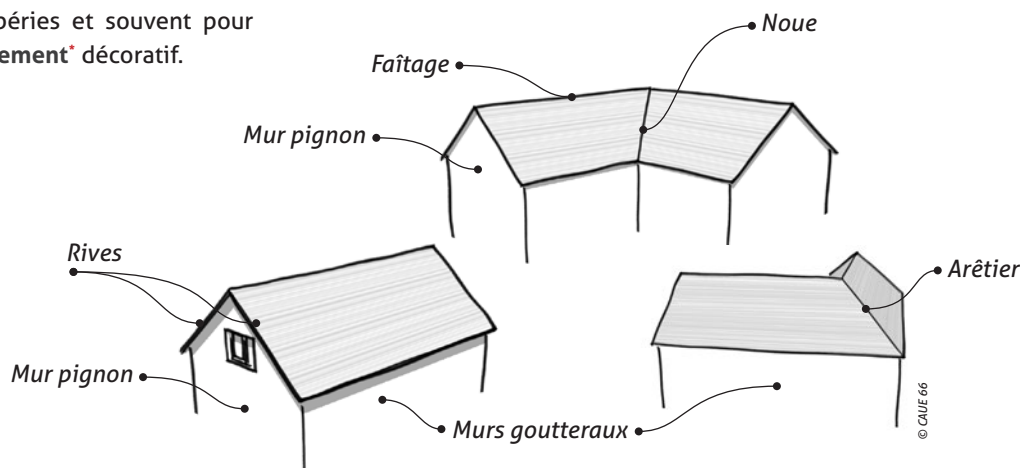
Cadre de baie **chanfreiné** : l'arrête des bord du cadre est tronquée formant une surface oblique.

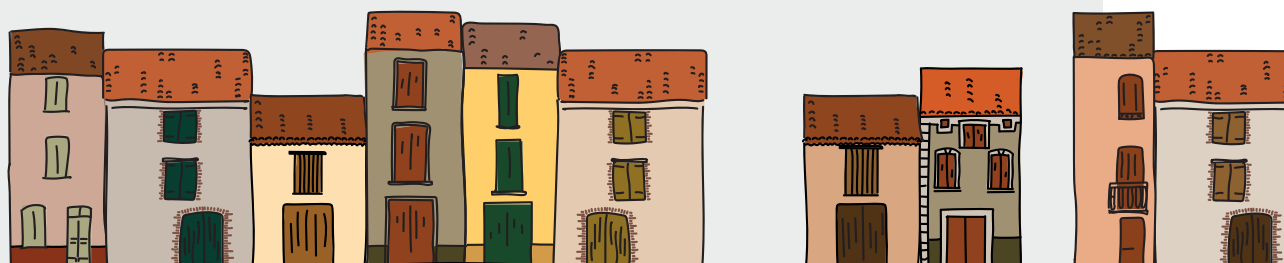


Dessins d'encadrements de baies chanfreinés (**chanfrein***) et feuillurés. (ou **feuillure***).



Dessin d'une maçonnerie avec une assise en brique





En partenariat avec :
Le Ministère de la Culture (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine - UDAP66)
le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales et le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.

www.caue66.fr

11 rue du Bastion St-François 66000 PERPIGNAN

Tél. : 04 68 34 12 37 — contact@caue66.fr



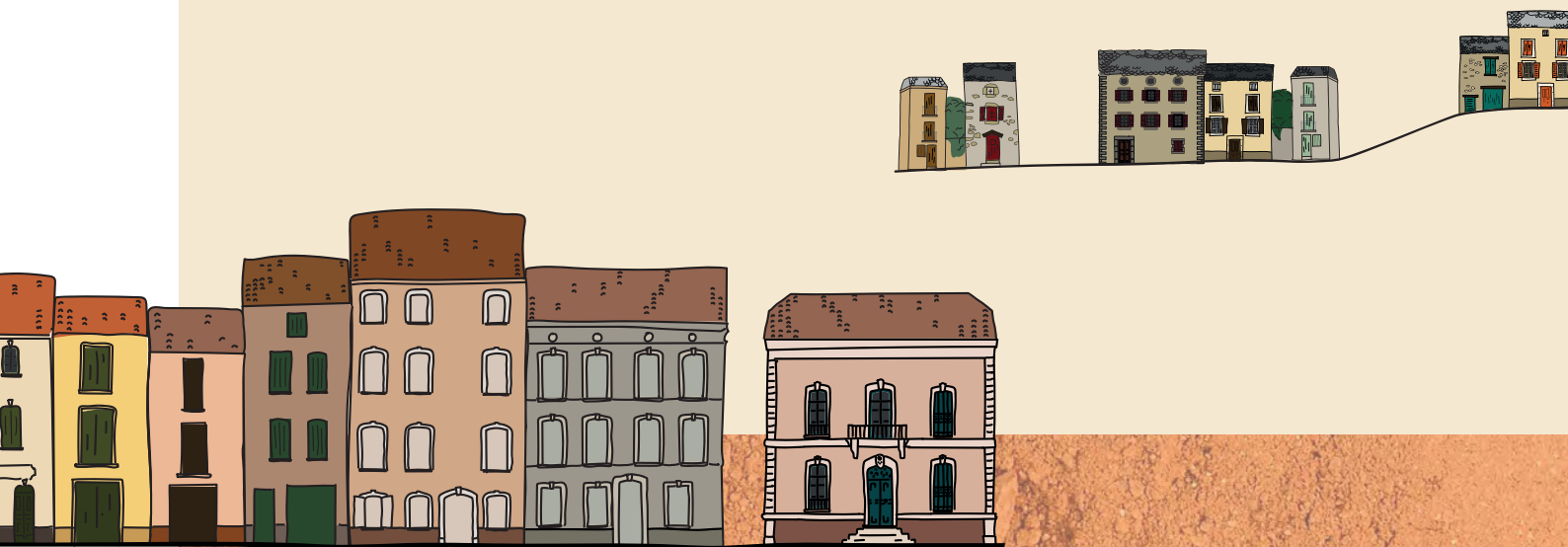
**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Façades & couleurs du bâti ancien

dans les Pyrénées-Orientales



Fiche 2

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT

66

Pyrénées-Orientales

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

FAÇADES & COULEURS DU BÂTI ANCIEN

dans les Pyrénées-Orientales

Fiche 2

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT

p. 2	OBSERVATIONS	p. 10	EXEMPLE DE MAISON SIMPLE
p. 3	• Structure des maçonneries des façades	p. 10	Les menuiseries
p. 4	• Les enduits	p. 11	Les toitures
p. 4	- Les enduits couvrants	p. 11	Les enduits et badigeons de façade
p. 4	- Les enduits fins ou pelliculaires badigeonnés	p. 11	Les ferronneries
p. 4	• Les couvertures	p. 12	EXEMPLE DE DÉPENDANCE
p. 5	• Les ouvertures	p. 13	Les menuiseries
p. 5	- Les fenêtres et les contrevents	p. 13	Les toitures
p. 5	- Les portes	p. 13	Les façade et les joints
p. 5	- Les moustiquaires	p. 14	EXEMPLE DE CORPS DE FERME
p. 5	• Les garde-corps, grilles de protection et balustrades	p. 14	Les toitures
p. 6	LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES	p. 15	Les menuiseries
p. 6	Les maisons bourgeoises	p. 15	Les enduits et badigeons de façade
p. 6	Les maisons simples	p. 15	Les ferronneries
p. 7	Les dépendances	p. 16	DÉMARCHES ADMINISTRATIVES
p. 7	Les grands corps de fermes	p. 16	• Pour se renseigner
p. 8	EXEMPLE DE MAISON BOURGEOISE	p. 16	• Pour les aides financières aux travaux
p. 8	Les menuiseries	p. 16	• Pour réaliser votre projet
p. 9	Les toitures		
p. 9	Les enduits et badigeons de façade		
p. 9	Les ferronneries		

OBSERVATIONS



Marquixanes



Argelès-sur-Mer



Palalda

Structure des maçonneries des façades

Il s'agit de maçonneries de **moellons**^{*}, de galets et/ou de briques, le tout **hourdé**^{*} avec des mortiers de chaux naturelle et sable de rivière de granulométrie irrégulière. Dans les constructions les plus modestes, le sable peut être remplacé par de la terre limoneuse. Certains bâtiments étaient construits en terre crue banchée que l'on nomme pisé comme dans le centre de Perpignan. Cette technique, connue par ailleurs depuis la

plus haute Antiquité, s'est modernisée avec la découverte de la fabrication du ciment artificiel à la fin du 19^e siècle, pour donner le béton de galets très employé jusqu'à la fin des années 1960. La structure des maçonneries, des édifices traités de façon « *économique* », est plus ou moins **assisée**^{*}. Elles sont généralement destinées à être enduites.



Perpignan - murs assisés avec alternance de galets et de briques



Saleilles - murs de moellons avec une assise en brique



Jujols - murs de moellons en schiste

^{*} Cf. : « Le mur et sa structure » - Fiche 1 - p. 9

^{*} Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Les enduits

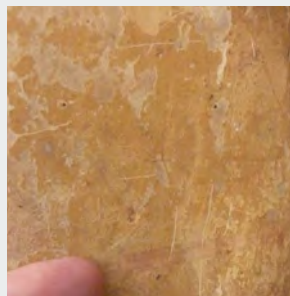
Les façades des immeubles d'habitation et des maisons donnant sur l'espace public sont généralement plus soignées que sur les autres faces. Elles sont donc agrémentées d'enduits plus ou moins sophistiqués (talochés, lissés) et parfois peints ou décorés, témoignant du statut du propriétaire. Souvent, l'encadrement des

baies n'est pas marqué par un bandeau comme dans d'autres régions ou en Cerdagne. L'enduit, en plus de donner un aspect esthétique, joue un rôle de protection du bâtiment*. L'adhérence « mécanique » des enduits à la maçonnerie est assurée par les joints entre les pierres.

Les enduits* couvrants



Les enduits fins ou pelliculaires badigeonnés



Ils sont fabriqués à partir de chaux naturelle et de granulats plus ou moins grossiers. Ils sont appliqués en deux ou trois couches de la plus grossière (gobetis) à la plus fine (finition). Les enduits les plus soignés ont un aspect lisse voire presque poli. Le poli est obtenu en ajoutant de la poudre de marbre au mortier de finition et par un travail en plusieurs passes avec un « platoir ».

Les couvertures

En général, dans la plaine, les toitures sont, en tuiles creuses (ou canal) et sur les piémonts les toitures sont soit en tuiles creuses, soit en pierres plates (ou lloses en catalan).



Toiture en tuile canal

Malheureusement, les matériaux de couverture traditionnels ont été soit abandonnés (pierre plate) soit remplacés par des productions industrielles à l'aspect monotone. En effet, les produits artisanaux n'avaient pas un aspect uniforme mais présentaient des nuances que les artisans savaient mettre à profit.

* Cf. : « Schéma en coupe verticale d'un mur enduit en moellon (ou galet) et ses principales qualités physiques », Fiche 1 - p. 9

* Cf. : « Répartition géographique actuelle des types de couverture », Fiche 1 - p.18

Les ouvertures

Les fenêtres et les contrevents



Fenêtre à deux vantaux. Encadrement en bois. Contrevents traditionnels à brisures (4 vantaux se pliant dans le sens de la hauteur).



Fenêtre à petit-bois avec une imposte fixe vitrée. Encadrement à feuillure*. Contrevent à cadre.



Les moustiquaires



Exemples de moustiquaires

Les portes



Caramany - Contour en marbre de Villefranche taillé et sculpté



Encadrement en pierres de taille moulurées. Linteau composite en plate-bande avec clef saillante. La menuiserie du 19^e siècle à panneaux sculptés et fausse pilette torsadée est typique de la région.

Les garde-corps, grilles de protection et balustrades



Ferronneries : grille de défense en fer forgé



Garde-corps en fer forgé



Garde-corps en fonte

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

Les maisons bourgeoises

La maison bourgeoise se caractérise par des volumes importants et un traitement de la façade plus élaboré que celui de la maison simple. Elle est souvent implantée dans un jardin entouré d'un mur de clôture. On y pénètre par un portail dont la monumentalité varie suivant la richesse que veut montrer son propriétaire.

Contrairement aux maisons simples où seule la façade donnant sur l'espace public est enduite, ici l'ensemble des façades le sont généralement. La nature des finitions peut néanmoins varier en fonction de leur orientation, les grandes maisons

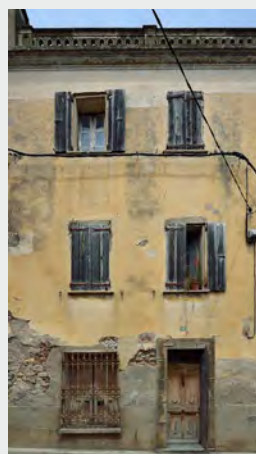
sont traitées dans leur totalité. Les façades sont souvent très soignées et peuvent être ennoblies de décors peints, modelés ou sculptés, en bois, en stuc ou en pierre. Les matériaux d'encadrements de baies, les bandeaux, les chaînes d'angle sont en principe badigeonnés au lait de chaux. Les balcons sont habillés de garde-corps en fer forgé ou en fonte moulée et parfois en bois. Les fenêtres sont souvent protégées par des grilles et des moustiquaires ouvragées. Les menuiseries raffinées et toutes ces techniques de mise en valeur des façades témoignent aussi du riche savoir-faire des anciens artisans.



Les maisons simples

Ces maisons modestes correspondent à l'habitat des artisans, commerçants, agriculteurs, employés. Elles sont, le plus souvent, implantées sur une parcelle étroite. Elles peuvent ne comporter qu'une travée d'ouvertures et un ou deux étages. Le rez-de-chaussée faisait office de cellier ou de remise.

Les façades donnant sur l'espace public sont enduites. Les maçonneries sont rudimentaires car destinées à être enduites. Les **enduits** sont plus ou moins grossiers, souvent appliqués en une seule couche. Les façades sont généralement peu ornementées avec une ou deux travées d'ouvertures. Ces caractéristiques confèrent à ces bâtiments un aspect simple contrastant avec celui des maisons bourgeoises et des bâtiments publics.





Les dépendances

Ce terme comprend les granges, les bergeries (cortals, en catalan), les caves, les écuries, les porcheries.

Ces bâtiments comportent des ouvertures adaptées à leur usage (agricole ou artisanal).

Ils sont construits de façon économique avec les matériaux trouvés sur place. Les éléments structurels sont construits en briques de terre cuite (cayrou). Les linteaux des baies sont souvent en bois. Les enduits protègent les maçonneries rustiques **hourdées*** avec des mortiers de terre. Les enduits laissent les **moellons***, galets ou briques plus ou moins apparents pour des raisons économiques. Les dépendances sont formées de volumes simples et trapus leur conférant des qualités esthétiques particulières.

Les caves d'une certaine importance sont souvent construites en béton de cailloux banché. Des lignes de briques marquent horizontalement les assises des murs.



Les grands corps de fermes

Les corps de fermes sont constitués de plusieurs bâtiments rassemblant différentes typologies dont les maisons bourgeoises, les maisons simples et les dépendances.



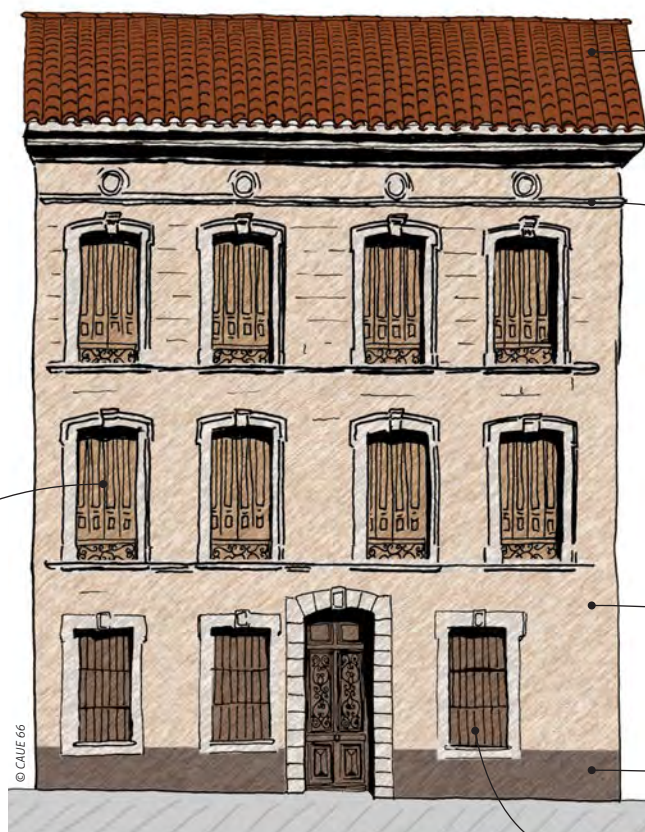
* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

EXEMPLE DE MAISON BOURGEOISE

Elles comportent au moins deux étages. Les façades sont souvent très soignées. Les enduits agrémentés de décors colorés et parfois en relief valorisent l'ensemble.

Sur ces bâtiments d'un grand volume, les couleurs utilisées sont souvent assez contrastées mais toujours dans les mêmes tons.

Il est parfois possible de déterminer les couleurs d'origine de ce type de façade en faisant un léger sondage.



Les couleurs observées sur... **les menuiseries** : fenêtres, contrevents, portes...

Une seule couleur pour l'ensemble des menuiseries est généralement la règle. Toutefois, les portes peuvent, par exemple, être peintes dans un ton plus foncé et les contrevents et fenêtres dans un ton plus clair. La couleur des menuiseries est souvent en harmonie avec la couleur de la façade (voir la palette ci-dessous)

Les couleurs traditionnelles des menuiseries varient autour de trois nuances dominantes :

Les tons bois



RAL 060 50 30



RAL 050 20 16



RAL 050 40 20

Les gris



RAL 000 75 00



RAL 000 65 00

Les verts



RAL 120 40 20



RAL 120 30 10



RAL 180 30 15

Les couleurs observées sur... les toitures

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT



Les toitures en tuiles canal

Les toitures en tuiles canal ont des nuances variées en fonction de leur composition (oxyde de fer) et du degré de cuisson.

Les toitures en pierres plates (lloses - lauzes)

Les maisons situées dans certains villages des piémonts ont un toit en pierres plate (lloses). Leur couleur et aspect varient beaucoup et dépendent de ceux de la roche dont elles sont extraites.

Cf. : « Répartition géographique actuelle des types de couverture », Fiche 1 - p. 18

Les couleurs observées sur... les enduits et badigeons de façade

Terre Sienne
naturelle

Ocre
jaune

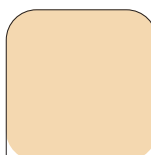
Terre Ombre
naturelle

Terre Ombre
calcinée

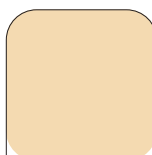
Terre Sienne
calcinée

Ocre
rouge

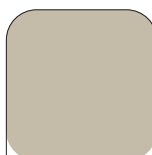
- Parties structurales de la façade (contours, chaînes d'angle, bandeaux, génoises, débords de toiture, cordons, appuis de fenêtre...) généralement traitées dans des tons plus clairs et dans les mêmes nuances que le fond de la façade et l'étage attique (dernier étage de la façade dont la hauteur est souvent inférieure à celle de l'étage inférieur)



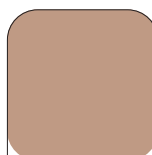
RAL 080 90 20



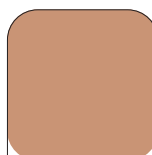
RAL 085 90 20



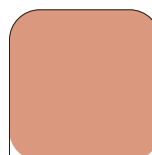
RAL 085 80 10



RAL 060 70 20

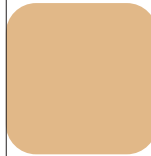


RAL 060 70 30

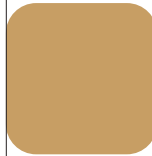


RAL 050 70 30

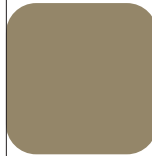
- Tapisserie - Fond de la façade



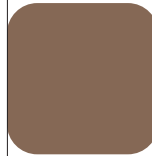
RAL 075 80 30



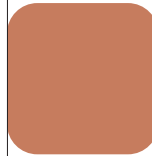
RAL 080 70 40



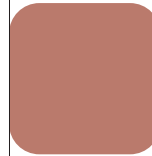
RAL 085 60 20



RAL 060 50 20

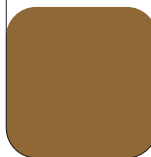


RAL 050 60 40

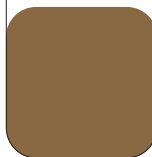


RAL 040 60 30

- Soubassement ou rez-de-chaussée généralement traités dans des tons plus foncés et dans les mêmes nuances que le fond de la façade.



RAL 075 50 40



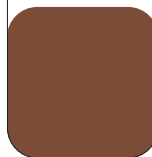
RAL 075 50 30



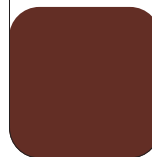
RAL 090 50 10



RAL 060 30 10



RAL 050 40 30



RAL 040 40 30

Les couleurs observées sur...

les ferronneries : garde-corps, serrureries, grilles de protection...

Les ferronneries sont laissées à l'état naturel ou teintées dans des couleurs sombres.



RAL 000 25 00



RAL 240 30 05



RAL 260 20 05



RAL 170 20 10

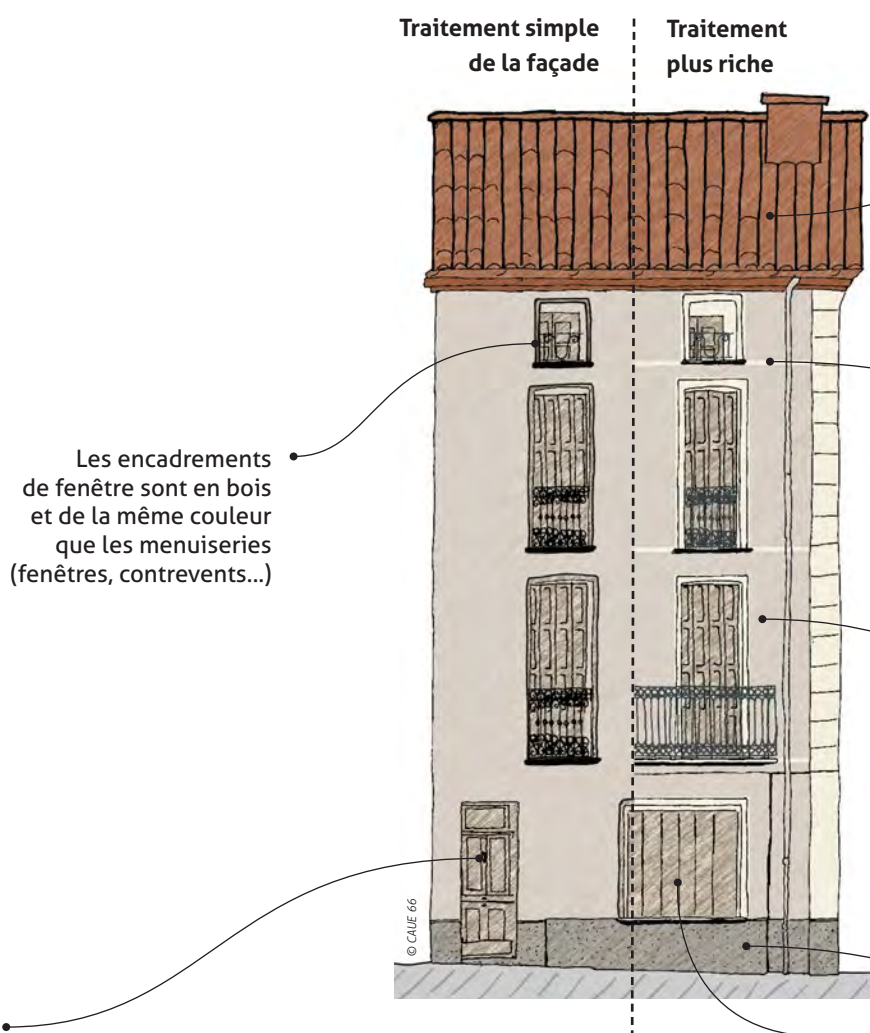


RAL 050 30 36

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

EXEMPLE DE MAISON SIMPLE

Elles sont souvent étroites et petites, avec une ou deux travées d'ouvertures, sur un ou deux étages.
Souvent, seule la façade donnant sur l'espace public est traitée avec un enduit.
Elles ne comportent que très rarement d'autres ornements.



Les couleurs observées sur... **les menuiseries :** fenêtres, contrevents, portes...

De la même manière que pour les grandes maisons, une seule couleur pour l'ensemble des menuiseries est souvent envisagée. Les observations ont montré que, tout en gardant une même tonalité, les portes sont peintes dans un ton plus foncé et les contrevents et fenêtres dans un ton plus clair.

Les couleurs traditionnelles des menuiseries varient autour de trois nuances dominantes :



Les couleurs observées sur... les toitures

Les toitures en tuiles canal

Les toitures en tuiles canal ont des nuances variées en fonction de leur composition (oxyde de fer) et du degré de cuisson.

Les toitures en pierres plates (lloses - lauzes)

Les maisons situées dans certains villages des piémonts ont un toit en pierres plate (lloses). Leur couleur et aspect varient beaucoup et dépendent de ceux de la roche dont elles sont extraites.

Cf. : « Répartition géographique actuelle des types de couverture », Fiche 1 - p. 18

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT



Les couleurs observées sur... les enduits et badigeons de façade

Terre Sienne naturelle

Ocre jaune

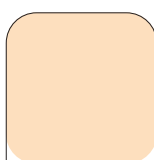
Terre Ombre naturelle

Terre Ombre calcinée

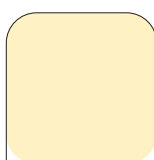
Terre Sienne calcinée

Ocre rouge

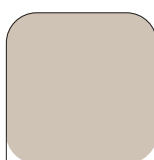
- Parties structurales de la façade (contours, chaînes d'angle, bandeaux, génoises, débords de toiture, cordons, appuis de fenêtre...) généralement traitées dans des tons plus clairs et dans les mêmes nuances que le fond de la façade.



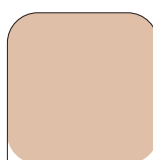
RAL 080 90 20



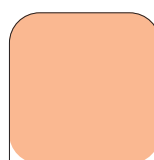
RAL 085 90 30



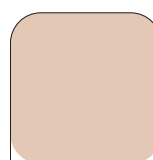
RAL 085 80 10



RAL 060 80 20

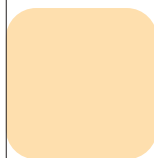


RAL 060 80 30



RAL 050 80 10

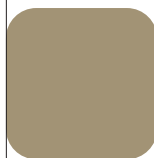
- Tapisserie - Fond de la façade



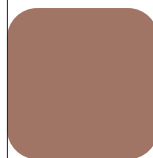
RAL 075 80 30



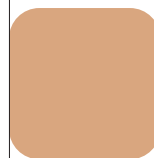
RAL 080 80 50



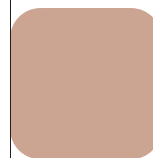
RAL 085 60 20



RAL 060 60 20

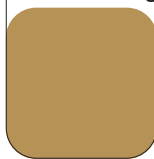


RAL 060 70 30

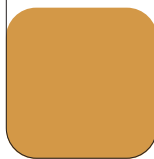


RAL 050 70 20

- Soubassement : généralement traité dans des tons plus foncés et dans les mêmes nuances que le fond de la façade.



RAL 075 60 40



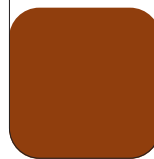
RAL 075 60 50



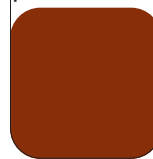
RAL 085 40 20



RAL 060 40 10



RAL 050 40 30



RAL 040 40 30

Les couleurs observées sur...

les ferronneries : garde-corps, serrureries, grilles de protection...

Les ferronneries sont laissées à l'état naturel ou teintes dans des couleurs sombres.



RAL 000 25 00



RAL 240 30 05



RAL 260 20 05



RAL 170 20 10

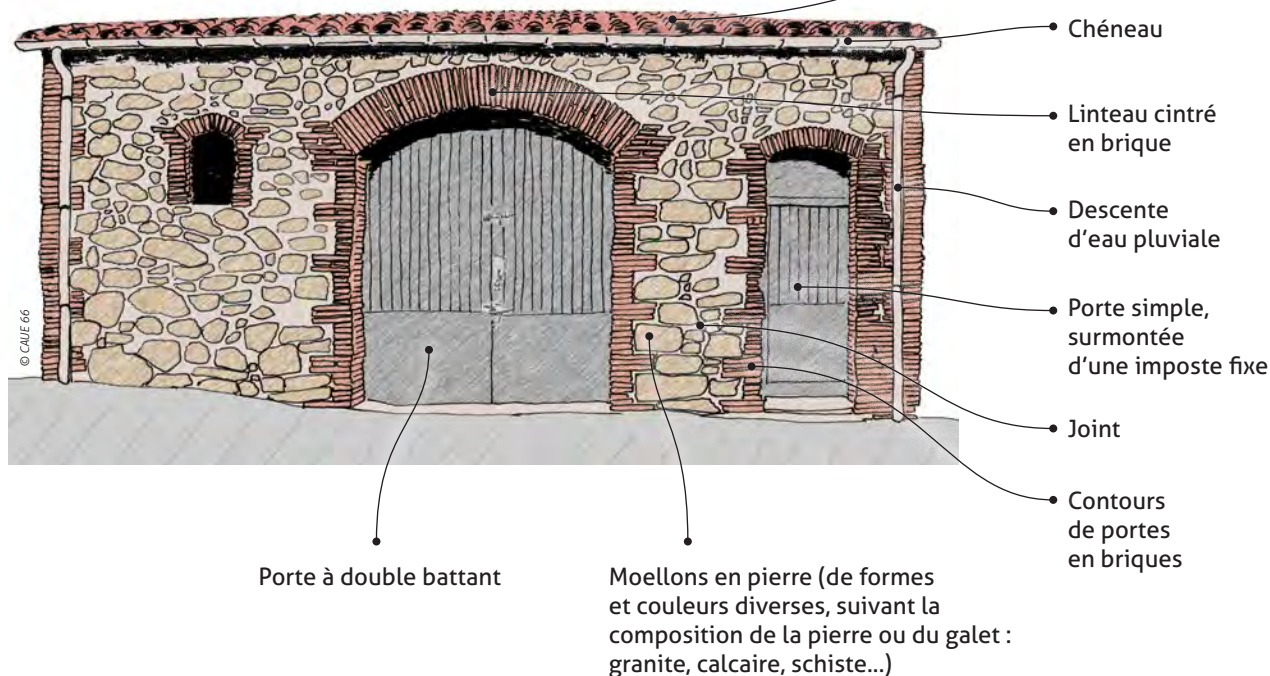


RAL 050 30 36

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

EXEMPLE DE DÉPENDANCE

Ces bâtiments ont peu d'ouvertures, ils étaient destinés à un usage agricole.
Les enduits sont rarement appliqués sur ce type de bâtiment.
L'appareillage du mur est donc plus soigné que les murs destinés à être enduits.
Ce sont des maçonneries rustiques où les moellons restent plus ou moins apparents.



Seuls les bâtiments des dépendances les plus rustiques peuvent ne pas être traités avec un enduit traditionnel. L'appareillage des murs a alors été travaillé dans ce but et un soin tout particulier a été porté au jointement.

Les couleurs observées sur...

les menuiseries : fenêtres, contrevents, portes...

La plupart des menuiseries sont fixées sur un cadre dormant scellé dans la maçonnerie d'encadrement. Dans ce cas, les cadres sont traités de la même manière que les menuiseries.
Seules les portes de granges et de portail peuvent être dépourvues de cadre dormant.

Les couleurs traditionnelles des menuiseries varient autour de trois nuances dominantes :

Les tons bois		les gris	les verts	
				
RAL 060 50 30	RAL 075 50 50	RAL 000 75 00	RAL 100 60 20	RAL 120 60 20
				
RAL 050 40 20	RAL 060 30 10	RAL 000 65 00	RAL 180 30 15	RAL 120 40 20

Les couleurs observées sur... les toitures

Les toitures en tuiles canal

Les toitures en tuiles canal ont des nuances variées en fonction de leur composition (oxyde de fer) et du degré de cuisson.

Les toitures en pierres plates (lloses - lauzes)

Les maisons situées dans certains villages des piémonts ont un toit en pierres plate (lloses). Leur couleur et aspect varient beaucoup et dépendent de ceux de la roche dont elles sont extraites.

Cf. : « Répartition géographique actuelle des types de couverture », Fiche 1 - p. 18

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT



Les couleurs observées sur... les façades

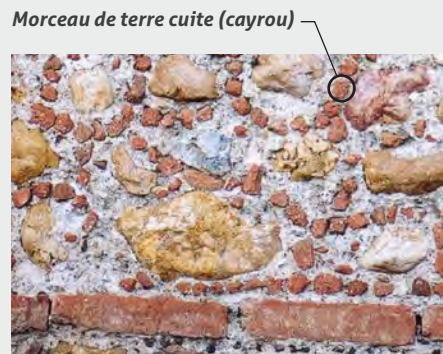
Les bâtiments des dépendances ne sont généralement pas enduits. Un soin particulier est apporté à la pose du joint. Dans ce cas, la couleur du bâti dépend des matériaux utilisés : les joints, les moellons.

Les matériaux varient donc suivant la géographie. L'habitat de la plaine utilise des matériaux tels que : les briques (les murs, les contours des ouvertures), les galets, le granit, le calcaire, les marnes, le schiste et le marbre de provenance locale.

et les joints

La couleur des joints dépend des matériaux utilisés. C'est un mélange des sables prélevés à proximité et de chaux. Souvent les joints sont beurrés, ils viennent recouvrir légèrement la pierre.

Les Maçonneries traditionnelles rustiques



Joints avec inclusion de mâchefer* ou de terre cuite (cayrou)

Elles concernent les édifices ou parties d'édifices traités de façon « économique » ; les enduits* couvrants et enduits décoratifs étant, pour des questions de coût de fabrication et de technicité, réservés aux constructions nobles ou bourgeoises. Le simple rejointoiment était donc réservé aux ouvrages plus modestes ou d'aspect rustique. Il pouvait aussi concerner les dépendances des édifices nobles ou bourgeois.

Le mortier de rejointoiment est généralement réalisé avec les sables de la même origine que les pierres ou galets servant à construire le mur. Leur couleur est souvent dans la même tonalité. Il est démontré qu'il valait mieux respecter ce rapport de coloration et d'éviter des tonalités trop contrastées.

Dans toute la Catalogne, le rejointoiment autour des pierres et/ou galets laissés apparents, est souvent agrémenté par l'incrustation dans le mortier des joints encore frais de morceaux de terre cuite.

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

EXEMPLE DE CORPS DE FERME

Les fermes sont souvent composées de plusieurs bâtiments de moyenne à grande taille, mais simples.

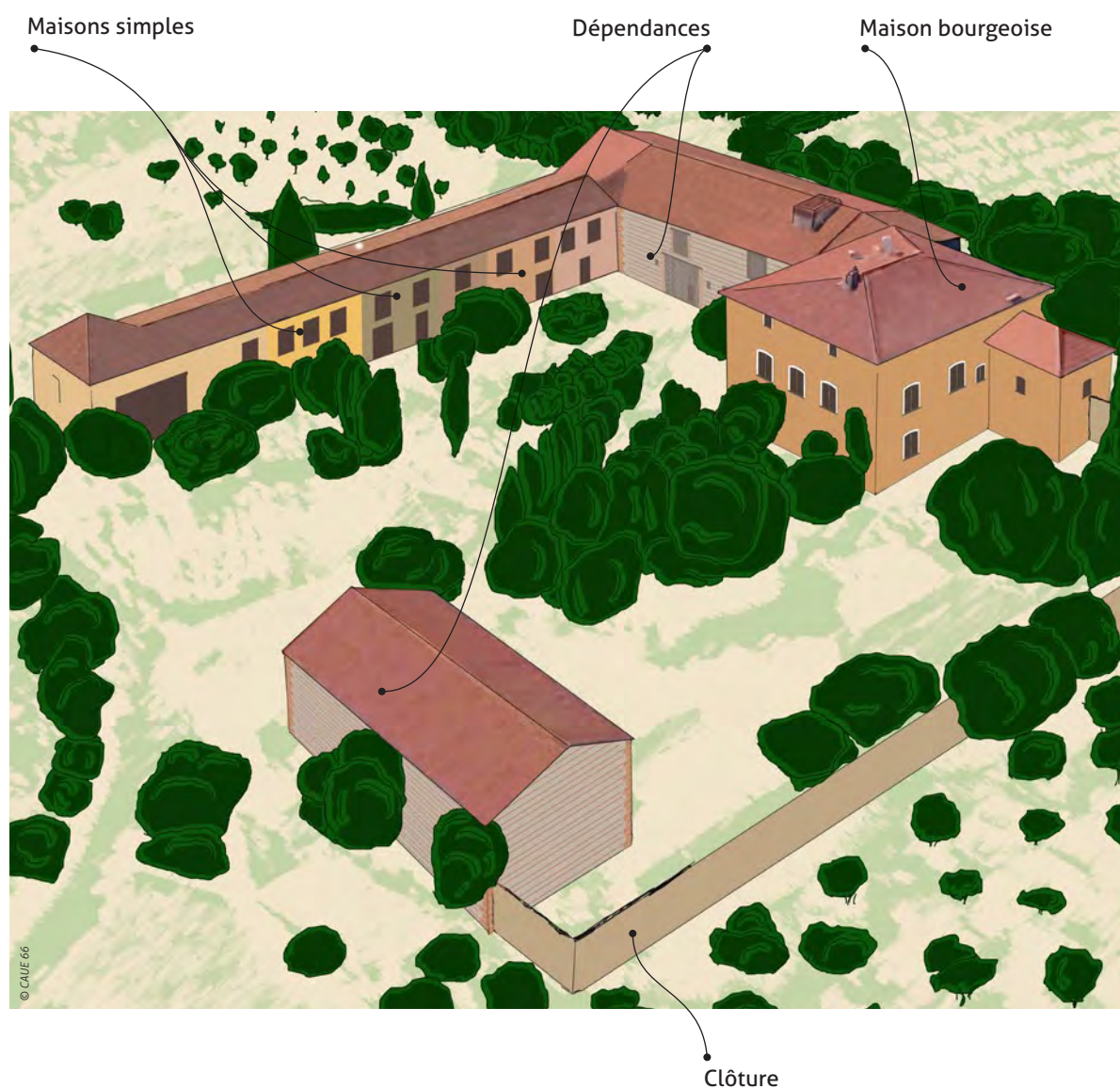
Les façades des locaux d'habitation et celles des façades exposées aux intempéries sont enduites.
L'enduit du bâtiment principal peut être décoré.

Les autres bâtiments (logements des fermiers, ouvriers...) sont enduits de manière plus simple.

Les bâtiments agricoles sont traités de manière plus rudimentaire, soit par un simple enduit, soit des maçonneries rustiques où les moellons restent plus ou moins apparents.

La couche de finition est réalisée avec un sable tamisé.

Ces sables prélevés sur place donnent à l'enduit la dominante colorée.



Les couleurs observées sur... les toitures

Les toitures en tuiles canal

Les toitures en tuiles canal ont des nuances variées en fonction de leur composition (oxyde de fer) et du degré de cuisson.

Les toitures en pierres plates (lloses - lauzes)

Les maisons situées dans certains villages des piémonts ont un toit en pierres plate (lloses). Leur couleur et aspect varient beaucoup et dépendent de ceux de la roche dont elles sont extraites.

Cf. : « Répartition géographique actuelle des types de couverture », Fiche 1 - p. 18

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT



Les couleurs observées sur... les menuiseries : fenêtres, contrevents, portes...

Les couleurs traditionnelles des menuiseries varient autour de trois nuances dominantes :

Les tons bois



RAL 060 50 30



RAL 075 50 50



RAL 050 40 20



RAL 060 30 10

les gris



RAL 000 75 00



RAL 000 65 00

les verts



RAL 100 60 20



RAL 120 60 20



RAL 180 30 15



RAL 120 40 20

Certaines menuiseries peuvent être fixées sur un cadre en bois encastré dans la maçonnerie. Dans ce cas, les cadres pourront être traités de la même manière que les menuiseries.

Les couleurs observées sur... les enduits et badigeons de façade

De manière générale, les différentes parties de la façade (parties structurales, fond de façade et soubassement) sont teintées dans une même nuance mais déclinées dans un camaïeu.



RAL 080 70 40



RAL 075 80 30



RAL 080 80 50



RAL 085 60 20



RAL 060 60 20



RAL 050 70 20

Les couleurs observées sur... les ferronneries : garde-corps, serrureries, grilles de protection...

Les ferronneries sont laissées à l'état naturel ou teintées dans des couleurs sombres.



RAL 000 25 00



RAL 240 30 05



RAL 260 20 05



RAL 170 20 10



RAL 050 30 36

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

Les réfections ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie d'une déclaration préalable (DP) (Code de l'Urbanisme - Voir la fiche pratique du site www.service-public.fr : <http://bit.ly/1WQkKJI>).

Lorsque l'immeuble se trouve à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables) ou des commissions départementales nature, paysage et sites (CDNPS) (sites classés).

Cette page a été imprimée en 2020.

Pour consulter les démarches administratives actualisées, vous pouvez consulter notre site internet à l'adresse suivante : www.caue66.fr/demarches-administratives



ISBN : 978-2-9575637-0-8

Conception, illustrations et photographies : CAUE66

Création graphique : Manu Clabecq, Perpignan

Impression : Imprimerie Catalane, Perpignan

Pour se renseigner

Mairie de votre commune

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
2, rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN Cédex
Tél : 04 68 38 12 34

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales (UDAP 66)

7 rue Georges Bizet - BP 20048 - 66050 PERPIGNAN Cédex
Tél : 04 68 34 51 93
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE 66)

11, rue du Bastion Saint-François 66000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 34 12 37

Maisons Paysannes de France

M. Claude Gallex - 22 rue du Général Derroja, 66000 PERPIGNAN
Tél : 06 88 65 76 23

Pour les aides financières aux travaux

Programme « Mieux se loger 66 » :

- ADIL (permanences)
2, rue Pierre Dupont 66000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 52 00 00 / <http://adil66.org/>
- Agence URBANIS
Tél : 04 68 63 76 86 - mieuxseloger66@urbanis.fr

Les Communautés de Communes et la Communauté Urbaine

- Albères Côte Vermeille Illibérès : 04 68 81 63 77 ;
- Agly Fenouillèdes : 04 68 59 20 13 ;
- Aspres : 04 68 53 21 87 ;
- Conflent Canigo : 04 68 05 05 13 ;
- Corbières Salanque Méditerranée : 04 68 28 10 37 ;
- Haut vallespir : 04 68 21 82 05 ;
- Roussillon Conflent : 04 68 57 86 85 ;
- Sud Roussillon : 04 68 37 30 60 ;
- Vallespir : 04 68 87 69 05
- Perpignan Méditerranée Métropole : 04 68 08 60 00 ;

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en cours (OPAH) :

- SoliHa : 04 68 54 65 45
- et dans chaque Communauté de Communes concernée.

Pour réaliser votre projet

Architectes : liste consultable sur le site de l'Ordre des Architectes : <https://annuaire.architectes.org/>

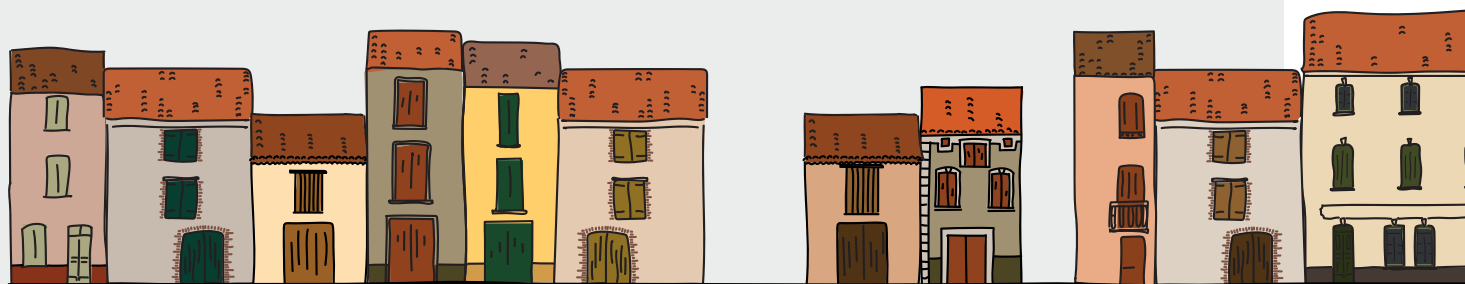
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes Occitanie (CROA)

Les Échelles de la ville - 4^e étage - Place Paul Bec - 34000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 22 45 32

Trouver un artisan spécialisé :

- Chambre des Métiers
- CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment)

Coloristes



En partenariat avec :
 Le Ministère de la Culture (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine - UDAP66)
 le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales et le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.

www.caue66.fr

11 rue du Bastion St-François 66000 PERPIGNAN

Tél. : 04 68 34 12 37 — contact@caue66.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*





COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



HG&C
AVOCATS
Juridique

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@hgc-avocats.fr
04.68.66.85.82
hgc-avocats.fr

CRB
ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr