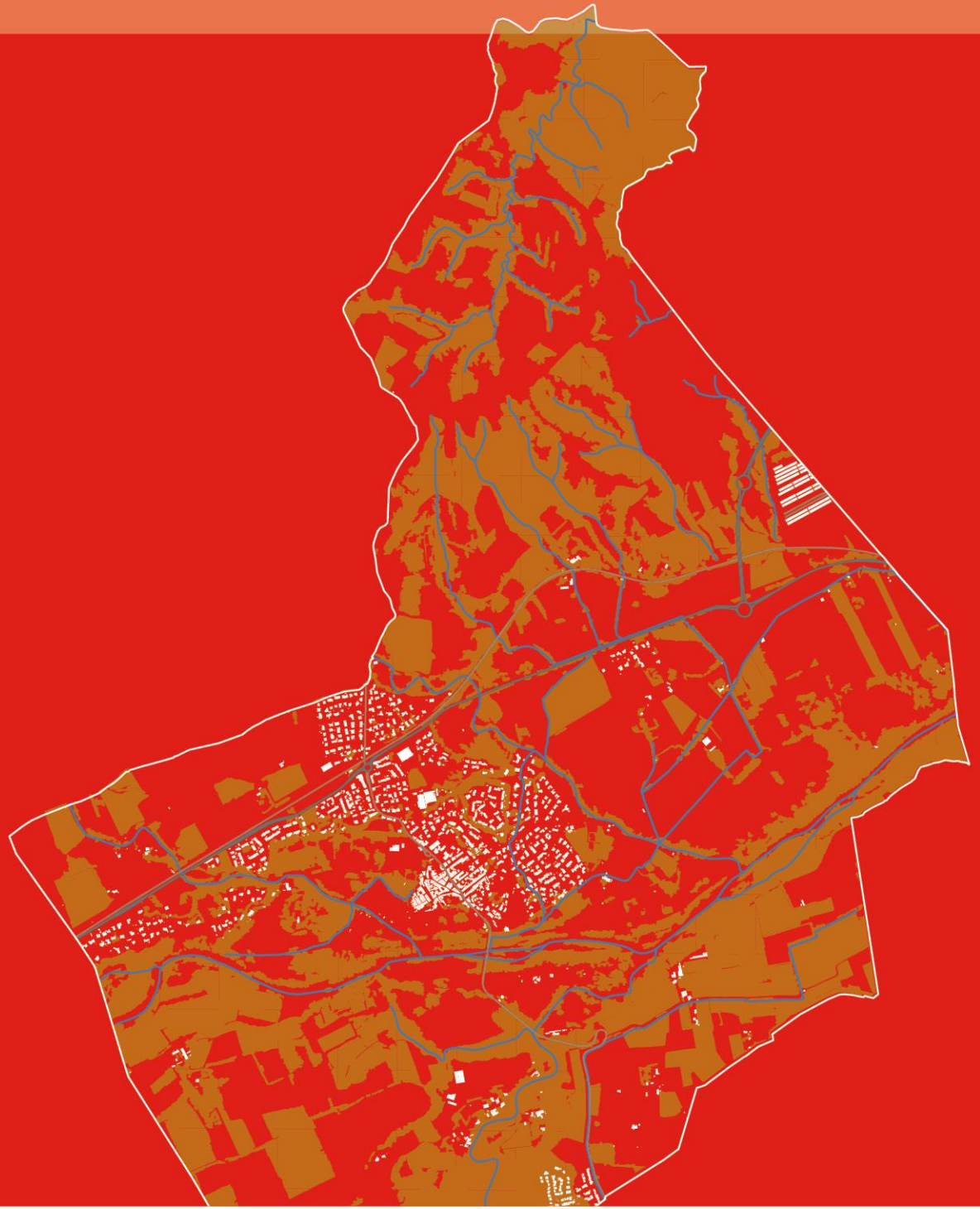


# PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT JEAN PLA DE CORTS



## I.F ADDITIF 1 - RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION / EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES



**MODIFICATION 1  
ENQUETE PUBLIQUE**



# HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

PLU approuvé le 20.09.2022

Modification n°1 approuvée le XX.XX.2023



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>3</b>
<b>I] PREAMBULE</b>	<b>4</b>
1. L'encadrement législatif de la procédure	4
2. Le PLU en vigueur et le projet de modification	7
3. Evaluation environnementale et présente modification	9
<b>II] EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES</b>	<b>10</b>
1. Compréhension et appropriation des changements apportés au PLU	10
2. Résumé des changements apportés au PLU	11
3. Lien entre PADD et changements apportés au PLU	12
<b>III] LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU</b>	<b>13</b>
1. Les changements apportés au règlement écrit	13
2. Les changements apportés au règlement graphique	49
3. Les changements apportés a la liste des emplacements réservés	51
<b>IV] ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>52</b>
<b>V] COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES</b>	<b>53</b>
1. Compatibilité des changements apportés avec le SCoT Littoral Sud	54
2. Compatibilité des changements apportés avec le PCAET de la Communauté de communes du Vallespir	54
3. Compatibilité des changements apportés avec le SRADDET Occitanie	55



## I] PREAMBULE

### 1. L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE LA PROCEDURE

#### Article L153-31

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)

- I. Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
  - 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  - 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
  - 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
  - 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
  
- II. Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du I. du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi :

*« Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».*



**Article L153-36**

*Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)*

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**Article L153-37**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

**Article L153-38**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**Article L153-39**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

**Article L153-40**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



**Article L153-40-1**

*Créé par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113*

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

**Article L153-41**

*Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)*

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

**Article L153-43**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.



### 2. LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE MODIFICATION

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jean-Pla-de-Corts s'inscrit dans l'histoire de ce document récemment approuvé (en 2022).

Après une prise de recul de la commune quant à l'application de son document d'urbanisme, des améliorations réglementaires sont apparues nécessaires afin de rendre le document plus cohérent et de préciser la politique urbanistique communale.

Aussi, la présente modification porte uniquement sur :

- La rectification d'erreurs matérielles ;
- L'ajustement de l'encadrement du secteur Nc afin de permettre la mise en valeur de la richesse du sol ou sous-sol.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La modification n°1 du PLU de Saint-Jean-Pla-de-Corts s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) structuré autour des 3 grandes orientations suivantes :

1. Réaffirmer le cœur de la commune
2. Définir une armature « verte » garante de la lisibilité communale
3. Convertir une stratégie éco-touristique en économie villageoise

De manière plus précise, outre la rectification d'erreurs matérielles, les évolutions envisagées concernant l'encadrement du secteur Nc répondent directement à l'une des déclinaisons de l'orientation n°3, à savoir « conforter l'exploitation de carrières ».

- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Le projet de modification ne concerne pas d'espaces boisés classés.

Il n'a pas non plus pour objet de réduire une zone agricole ou naturelle et forestière.

- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Le projet de modification n'a pas pour objet de réduire une protection existante dans le document d'urbanisme.

- Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance

Les changements portés par le présent dossier ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisance.



- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

Les modifications projetées n'ouvrent aucune zone à l'urbanisation.

- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Les évolutions projetées n'ont pas pour objet de créer une OAP valant création d'une ZAC.

**Ainsi, le choix de la procédure de modification est donc adapté aux évolutions envisagées.**

La commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts a décidé, par arrêté du Maire en date du 19.12.2023, d'engager une procédure de modification de son PLU.





### 3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRESENTE MODIFICATION

L'article L104-3 du Code de l'urbanisme (*modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – art.40*) prévoit que « **sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme (*modifié par DECRET n°2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6*) prévoit quant à lui que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, **après un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

En l'espèce, compte tenu notamment de la nature des évolutions envisagées et de la présence de site Natura 2000 sur le territoire communal, une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale a été réalisée.

Il s'agissait ainsi d'apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure étaient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale était requise.

La MRAe a dispensé d'évaluation environnementale la procédure de modification n°1 du PLU (décision du 24.05.2024).



## **II ] EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES**

Conformément à l'article R151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

### **1. COMPREHENSION ET APPROPRIATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU**

Comme évoqué précédemment (I.2 Le PLU en vigueur et le projet de modification), la modification n°1 du PLU de Saint-Jean-Pla-de-Corts résulte d'une prise de recul de la commune quant à l'application de son document d'urbanisme récemment approuvé (en 2022). Des améliorations réglementaires sont dès lors apparues nécessaires afin de rendre le document plus cohérent et de préciser la politique urbanistique communale.

Cela prend corps dans le règlement écrit avec :

- La rectification d'erreurs matérielles ;
- L'ajustement de l'encadrement du secteur Nc afin de permettre la mise en valeur de la richesse du sol ou sous-sol.

Si le premier point n'appelle pas d'explication / de justification particulière (évolutions de forme et/ou de fond liées notamment à des fautes de frappe ou à des incohérences et ajustement global de l'emplacement réservé n°1), le second est plus spécifique.

Pour rappel, le PLU opposable délimite un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, il s'agit du secteur Nc, en application des dispositions de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit précise ainsi que le secteur Nc correspond aux « 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 ».

Pour autant, le règlement écrit ne précise pas explicitement les destinations et sous-destinations de constructions autorisées dans la zone comme le prévoit le Code de l'urbanisme, ce qui peut être source de confusion. Aussi, les évolutions apportées dans le cadre de la présente modification tendent à éclaircir ce point en précisant, dans le chapitre relatif aux « destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité », que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées en zone Nc, sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation de la carrière. Complémentairement à cet éclaircissement, les règles fixées en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont adaptées afin d'intégrer les spécificités liées aux constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles autorisées.



## 2. RESUME DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

<b>Résumé des changements apportés au PLU</b> (ceux-ci sont détaillés dans le chapitre suivant : III. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU)) <i>Les numéros de pages indiqués ci-après font référence au règlement du PLU avant modification</i>		
REGLEMENT ECRIT	UB	RECTIFICATION ERREUR MATERIELLE Rectification du copié/collé dans le tableau p36 et p37 qui indique le zonage UA au lieu d'UB pour les extensions et les abris pour animaux et piscines.
	UE	RECTIFICATION ERREUR MATERIELLE Il est indiqué, p75 pour la collecte des déchets, une prescription pour les opérations de plus de deux unités de logements, or la destination logement n'est pas autorisée en zone UE.
	N	RECTIFICATION ERREUR MATERIELLE Il est prévu p184 l'autorisation d'extension d'habitations existantes or en zone N il n'y a pas de logement existant identifié sur le territoire communale. Il en est de même p192, 193 et 194 où sont prévues des dispositions relatives aux vérandas.
	1AU	RECTIFICATION ERREUR MATERIELLE La liste des destinations autorisées p98 ne prévoit pas les bureaux, or p116 il est indiqué des prescriptions relatives au stationnement pour les bureaux et professions libérales.
	1AUE	RECTIFICATION ERREUR MATERIELLE La liste des destinations autorisées p121 ne prévoit pas les services publics et équipements d'intérêt collectif, or p135 des prescriptions de stationnement relatives à cette destination sont prévues.
	2AU	RECTIFICATION ERREUR MATERIELLE A partir de la p139, le règlement passe à la zone 2AU, or les références en haut de page à droite de toute la zone demeurent en 1AU.
	Nc	AJUSTEMENT REGLES Ajustement de l'encadrement du secteur Nc afin de permettre la mise en valeur de la richesse du sol et sous-sol : <ul style="list-style-type: none"><li>- P181 : Précision quant aux destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur Nc</li><li>- P197 : Adaptation des règles fixées en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour intégrer les spécificités liées aux constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles autorisées</li></ul>



# M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS

## I.F ADDITIF 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

REGLEMENT GRAPHIQUE	Modification des 2 plans de zonage suite à l'ajustement global de l'emplacement réservé n°1
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	Modification de la liste des emplacements réservés suite à l'ajustement global de l'emplacement réservé n°1
RAPPORT DE PRESENTATION	Présent mémoire explicatif de la modification / Justification des évolutions apportées au document d'urbanisme

### 3. LIEN ENTRE PADD ET CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Comme évoqué précédemment (*I.2 Le PLU en vigueur et le projet de modification*), la modification n°1 du PLU de Saint-Jean-Pla-de-Corts s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) structuré autour des 3 grandes orientations suivantes :

1. Réaffirmer le cœur de la commune
2. Définir une armature « verte » garante de la lisibilité communale
3. Convertir une stratégie éco-touristique en économie villageoise

De manière plus précise, outre la rectification d'erreurs matérielles, les évolutions envisagées concernant l'encadrement du secteur Nc répondent directement à l'une des déclinaisons de l'orientation n°3, à savoir « conforter l'exploitation de carrières ».

**Ainsi, les différents changements apportés au PLU de Saint-Jean-Pla-de-Corts via la présente procédure de modification ne remettent pas en cause les orientations du PADD.**



### **III ] LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU**

A travers la procédure de modification n°1, font l'objet d'évolutions :

- le règlement écrit,
- le règlement graphique (plans au 1/2500 et au 1/5000),
- la liste des emplacements réservés.

Notons que le présent document (*I.F ADDITIF 1 – RAPPORT DE PRESENTATION*) constitue un **additif** au rapport de présentation du PLU opposable.

#### **1. LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT ECRIT**

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU (extraits concernant les zones faisant l'objet d'évolutions : UB, UE, 1AU, 1AUE, 2AU et N) est repris ci-après et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- **En rouge** : Modification du règlement par suppression
- **En vert** : Modification du règlement par ajout
- **En bleu** : Justification des changements

[...]

## [ZONE UB / Chapitre 1]

### #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 UBa UBb UBc	Logement	<p><b>UBa, UBb</b> : Lorsque la typologie des constructions voisines le permet (gabarit sensiblement équivalent) ou lors d'opérations de renouvellement urbain, il devra être privilégié la programmation de logements collectifs.</p> <p><b>UBc</b> : sous réserve que les constructions* soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur</p>	Les opérations destinées à accueillir plus de 2 unités de logement devront présenter à minima 30% de logements aidés
Uba	Hébergement	Néant	Néant
UBa UB	Artisanat et commerce de détail	<p><b>UB</b> : uniquement le long de la RD1</p> <p><b>UB et UBa</b> : Les activités artisanales doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains</p>	Néant
UBa UB	Restauration	<b>UB</b> : uniquement le long de la RD13	Néant
UBa UB	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>UB</b> : uniquement le long de la RD13	Néant
UBa UB	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
UB UBa UBb	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>UBc</b> : sous réserve que les constructions* soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur	Néant

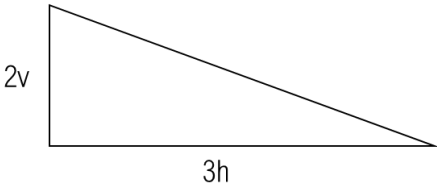
Sont interdites les constructions* ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UBc			
UB UBa UBb UBc	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UBc : sous réserve que les constructions* soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur	Néant
UB UBa UBb	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
UB UBa UBb	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
UB UBa UBb UBc	Autres équipements recevant du public	UBc : sous réserve que les constructions* soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur	Néant
UB UBa UBb UBc	Bureau	UBc : sous réserve que les constructions* soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur	Néant

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

Zonage	Sont interdits :
<b>UB</b> <b>UBa</b> <b>UBb</b> <b>UBc</b>	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 destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) 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 (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque	



<b>Sont soumis à conditions :</b>		
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 ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
<b>Zonage</b>	<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<b>Conditions d'implantation / interdiction</b>
UB UBa UBb UBc	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.</li> </ul>

Sont soumis à conditions :		
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
UB UBa UBb UBc	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,</li> <li>que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ol>
UAa UAb  UB UBa UBb UBc	Extension* ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	<p>Elles sont autorisées à condition :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants,</li> <li>qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ol>

Sont soumis à conditions :		
UB UBa UBb UBc	Annexes*	Elles sont autorisées à conditions : <ol style="list-style-type: none"> <li>De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,</li> <li>De ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</li> <li>D'être en harmonie avec la construction* principale (architecture, matériaux, couleurs...),</li> <li>De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB,</li> <li>De ne pas servir d'habitation.</li> </ol>
<del>UAa</del> <del>UAb</del>  UB UBa UBb UBc	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions* et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.
<del>UAa</del> <del>UAb</del>  UB UBa UBb UBc	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

**Principe justificatif de l'évolution de la règle :**

Il s'agit de corriger une erreur matérielle s'étant glissée dans le règlement dans le cadre de l'élaboration du PLU. Le règlement faisait référence à la zone UA alors qu'il s'agit de la zone UB.

### [ZONE UE / Chapitre 3]

#### #7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	<p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
7.5	<p>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.</p> <p>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.</p>

#### #8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<b>Eau potable</b> 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	<b>Assainissement</b>

	<p>Toute construction* nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,</li> <li>- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel,</li> <li>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</li> </ul> <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>
8.4	<p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions* aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération <b>de plus de deux unités de logements</b> sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</li> </ul>

	<p>Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li></ul> <p><b>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</b></p> <p>Il convient de rectifier la rédaction de la règle dans la mesure où celle-ci faisait référence à une destination de construction non autorisée dans la zone.</p>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les possibilités de construction* ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li></ul>

## [ZONE 1AU / Chapitre 1]

### #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		Les opérations destinées à accueillir plus de 2 unités de logement devront présenter à minima 30% de logements aidés
1AU	Hébergement	Uniquement dans le secteur 1AU Briqueterie	
1AU	Bureau  Principe justificatif de l'évolution de la règle : Cette destination de constructions avait été omise dans le chapitre 1 de la zone 1AU alors qu'elle figurait bien dans le reste du règlement.		
1AUep	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Uniquement s'ils sont compatibles avec la présence du risque inondation	
1AU 1AUep	Equipements sportifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous réserve de ne pas générer de danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage</li> <li>- Uniquement s'ils sont compatibles avec la présence du risque inondation et sous réserve de présenter une emprise au sol maximale de 20%.</li> </ul>	

1AUep	Autres équipements recevant du public	Uniquement s'ils sont compatibles avec la présence du risque inondation et sous réserve de présenter une emprise au sol maximale de 20%
-------	---------------------------------------	---

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

Zonage	Sont interdits :
1AU 1AUep	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 destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) 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 (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières



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

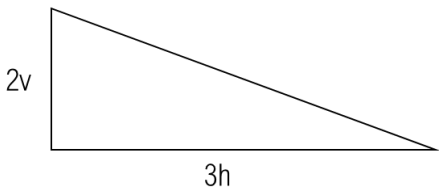
**Sont soumis à conditions :**

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

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions\*/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

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 1AUep	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.</li> </ul>

Sont soumis à conditions :		
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
1AU 1AUep	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul>
1AU 1AUep	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.
1AU	Annexes*	<p>Sous réserve :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout</li> <li>b. De ne pas dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> <li>c. D'être en harmonie avec la construction* principale (architecture, matériaux, couleurs...)</li> <li>d. De respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement</li> <li>e. De ne pas servir d'habitation</li> </ol>
1AU	Piscines	Sous conditions d'être implantées à 1,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions* et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.

**[ZONE 1AUE / Chapitre 1]**

#1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS\* – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

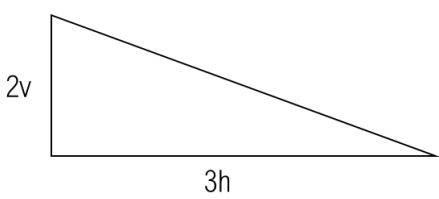
Sont interdites les constructions\* ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AUE	Artisanat et commerce de détail	1AUE : sous réserve de constituer une activité annexe* à une activité principale de production au sein de la zone d'activité	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
1AUE	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Commerce de gros		
1AUE	Industrie	Néant	Néant
	Entrepôt	Néant	Néant
	Bureau	Néant	Néant
1AUE	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)  Principe justificatif de l'évolution de la règle : Cette destination de constructions avait été omise dans le chapitre 1 de la zone 1AUE alors qu'elle figurait bien dans le reste du règlement.		

ENQUÊTE PUBLIQUE

## #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.
	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 destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) 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 (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, les stockages non liés à une activité autorisée sur la zone ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque

<b>Sont soumis à conditions :</b>		
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 ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ). 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
1AUE	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.</li> </ul>
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions :		
1AUE	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul>

### **[ZONE 2AU / Haut de page]**

*Modification de la référence faite à la zone dans laquelle on se trouve (indication en haut de page).*

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Il s'agit de corriger une erreur matérielle s'étant glissée dans le règlement dans le cadre de l'élaboration du PLU. Le règlement faisait référence à la zone 1AUE alors qu'il s'agit bien de la zone 2AU.

### **[ZONE N / Chapitre 1]**

#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 Nt	Exploitation agricole et forestière	Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation excepté en cas de nécessité impérative dûment explicité dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.</li> <li>- de présenter une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, ou à leurs évolutions.</li> <li>- de ne pas présenter de surface de plancher à destination de logement</li> </ul> <p>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</p>	
N Nt Nc Ncs	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	<p>Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions* nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public (notamment aménagements légers en cohérence avec les plans d'eau), dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Dans le secteur Nc, les parcs photovoltaïques sont également autorisés sur les espaces dégradés.</p>	Néant
Ncs	Bureau	Sous réserve de respecter les dispositions prévues lors de l'instauration du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées et figurant dans le rapport de présentation.	Néant
Nc	Constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles	Sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation de la carrière.	Néant



### Principe justificatif de l'évolution de la règle

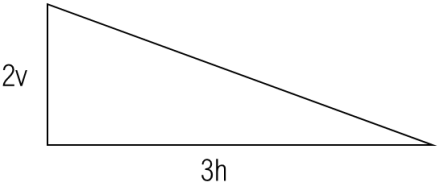
Le secteur indicé Nc est défini en vertu de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme comme étant un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol et dans lequel le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles. Le périmètre de ce secteur correspond au périmètre de la carrière et les constructions évoquées font par ailleurs l'objet d'un dossier ICPE au sein duquel les incidences sur l'environnement sont soigneusement analysées.

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

Zonage	Sont interdits :
N Nt Nc Ncs	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 destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les nouvelles habitations légères de loisir (HLL) Les nouveaux terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les nouveaux 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 aires de stationnement répondant aux besoins d'activités régulièrement autorisée

Zonage	Sont interdits :
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières exceptés dans les secteurs Nc et Ncs
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol excepté dans le secteur Nc

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 ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ). 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 Nt	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction* existante et dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,</li> <li>— Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m<sup>2</sup>,</li> <li>— Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire,</li> <li>— Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale,</li> </ul> <p>Principe justificatif de l'évolution de la règle : La zone N ne comprend pas de logements existants, cette règle est donc superflue.</p>

Sont soumis à conditions		
<p>N Nt Nc Ncs</p>	<p>Affouillements et exhaussements de sol</p>	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers, sportifs ou ludiques,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.</li> </ul> <p>Ces conditions ne s'appliquent pas aux secteurs <b>Nc</b> et <b>Ncs</b>.</p> <p>Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.</p>
<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 		
<p>Nc Ncs</p>	<p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p>	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement d'une construction* autorisée dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul>

Sont soumis à conditions		
Nt	Réhabilitations/modernisations des hébergements touristiques et hôteliers existants et réhabilitation/modernisation des constructions* et installations en lien direct avec ceux-ci	Sous réserve de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.

## [ZONE N / Chapitre 2]

### #3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS\*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	<b>Règles générales</b>
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade.
3.1.2	Les constructions* nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance est portée à 35 mètres de la RD115. Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...) cette distance est ramenée à 5.00m.
3.2	<b>Cas particuliers</b>
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 et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. 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>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	<p>Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	<b>Règles générales</b>
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	<b>Cas particuliers</b>
3.4.2	<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.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i>
	<p>Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>

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

3.5	<b>Règles générales</b>
	Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions* nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.
	Les constructions au sein du secteur <b>Ncs</b> doivent être regroupées afin de former un volume cohérent dans le grand paysage.
<b>EMPRISE AU SOL</b>	
3.6	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions* est limitée à 1 000 m <sup>2</sup> dans le secteur <b>Ncs</b> . Elle est réduite à 100m <sup>2</sup> pour les exploitations agricoles dans les secteurs <b>N</b> et <b>Nt</b> .
<b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*</b>	
3.7	<b>Mode de calcul</b>
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	<b>Règles générales</b>
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i>  La hauteur maximale des constructions* ne peut excéder 8.50 mètres.  La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8.00 mètres dans le secteur <b>Ncs</b> (maximum R+1).

3.9	<b>Cas particuliers</b>
3.9.1	<i>Bâtiments existants</i>
	<p>Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul> <p>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).</p>
3.9.2	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	La hauteur maximale de la zone des équipements d'intérêt collectifs et services publics peut être pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
3.9.3	<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	<b>Règles générales</b>
4.1.1	<p>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.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p>

4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	<b>Toitures</b>
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	<p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie.</p> <p>Les bâtiments d'exploitation pourront présenter une pente différente.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles représentent moins de 50% de la superficie totale de la toiture.</p> <p>Dans le secteur <b>Ncs</b>, seules les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve qu'elles présentent une bonne intégration des constructions* dans le paysage (couleur, matériaux...).</p>
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	<p>Tuiles canal de couleur rouge</p> <p>Les bâtiments d'exploitation pourront présenter des matériaux différents présentant des tonalités de gris ou de marron. Les matériaux brillants sont proscrits.</p> <p><del>Les toitures des vérandas peuvent être entièrement ou partiellement vitrée, si elles sont en dur elles doivent être couvertes de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.</del></p> <p><b>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</b> La zone N ne comprend pas de logements existants, cette règle est donc superflue.</p> <p>Dans le secteur <b>Ncs</b>, les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration paysagère (couleur et matériaux). Les toitures végétalisées sont autorisées.</p>
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	<b>Ouvertures/menuiseries</b>
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres et ouvertures auront une tendance verticale ou horizontale.
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	<b>Façades</b>
4.4.1	<i>Matériaux</i>

	<p>Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les bardages bois sont interdits.</p> <p>Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Lors de travaux de réfection sur les façades existantes en pierre, les crépis seront proscrits et la pierre apparente sera maintenue dans le respect de l'identité communale.</p> <p>Les matériaux des façades devront être en crépi gratté fin ou taloché ou en pierre naturelle. L'utilisation de la chaux est à privilégier.</p> <p><del>Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces.</del></p> <p><b>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</b>  La zone N ne comprend pas de logements existants, cette règle est donc superflue.</p> <p>Dans le secteur <b>Ncs</b>, les façades seront traitées en pierre naturelle (les placages d'imitation sont interdits) et/ou enduits à la chaux de finition talochée. Les bardages bois sont également autorisés.</p>
4.4.2	<p><i>Couleur</i></p> <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.</p> <p>Dans le secteur <b>Ncs</b>, seules les teintes se rapprochant des éléments naturels environnants sont autorisées (nuances de beige, marron ou gris).</p>
4.5	<p><b>Balcons, escaliers, auvents</b></p> <p>Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction* et sont constitués des mêmes matériaux.</p>
4.6	<p><b>Vérandas</b></p>

	<p>Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus, sont admises. Elles doivent néanmoins être en harmonie avec la construction* principale (matériaux, couleurs, forme...)</p> <p><b>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</b> La zone N ne comprend pas de logements existants, cette règle est donc superflue.</p>
<p>4-7 4.6</p>	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li><li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li></ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m de mur plein, ou 0,80 mètre de mur bahut et 1 mètre de grillage de même pour les limites séparatives aboutissant aux voies publiques.</li> <li>- La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,60 m avec 0,80 de mur bahut surmonté de 0,80 m de grillage ou 1,60 m de mur plein avec un pourcentage de perméabilité de 25 % minimum.</li> <li>- Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.</li> <li>- Dans tous les cas et pour les clôtures agricoles, une conception discrète devra être recherchée.</li> <li>- 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.</li> <li>- Dans le secteur <b>Ncs</b>, les clôtures devront être perméables, de teintes se rapprochant des éléments naturels environnants (nuances de beige, marron ou gris) et d'une hauteur maximale de 2.00m.</li> </ul>
4.8 4.7	<p><b>Enseignes</b></p> <p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades.</p> <p>Dans le secteur <b>Ncs</b>, les enseignes lumineuses sont interdites.</p>
4.9 4.8	<p><b>Eléments techniques</b></p>

4.9.8.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, 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...).</li> <li>- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.</li> <li>- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3.</li> </ul> <p>Rappel : 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 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.</p> <p>Les éoliennes individuelles sont proscrites.</p>
4.10 4.9	Cas particuliers
4.10.1 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...
4.10.2 4.9.2	<i>Constructions* / installations techniques agricoles</i>
	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.
4.10.3	<i>Patrimoine</i>

4.9.3	Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.10.4 4.9.4	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .
4.9.5	<i>Constructions* / installations nécessaires à la mise en valeur des richesses du sol ou du sous-sol</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions* / installations (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité. 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.  <b>Principe justificatif de l'évolution de la règle</b> Eu égard à leurs possibles spécificités, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles autorisées dans le secteur Nc constituent des cas particuliers pouvant justifier sous conditions un assouplissement quant au respect des règles fixées en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

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

5.1	<b>Préservation des haies et murets existants</b> 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 liée à l' <u>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	<b>Intégration paysagère des constructions* et aménagements</b> Dans tous les secteurs :

	<p>a/ Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions* et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel.</p> <p>b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière* du projet.</p> <p>c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...).</p> <p>Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.</p> <p>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 a minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un réglage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.</p>
5.3	<p><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière* devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre</li> <li>• matériaux perméables</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 400m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 400 m<sup>2</sup> de pleine terre = 400m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 400 m<sup>2</sup> de matériaux perméables = 400 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 150m<sup>2</sup> de pleine terre + 250m<sup>2</sup> de matériaux perméables = 400m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul>
5.4	<p><b>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</b></p> <p>Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La végétation présente doit être maintenue, les constructions* et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci.</li> <li>- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.</li> </ul> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu</li> <li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19</li> <li>- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,</li> <li>- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu</li> </ul>

## #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.





# M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS

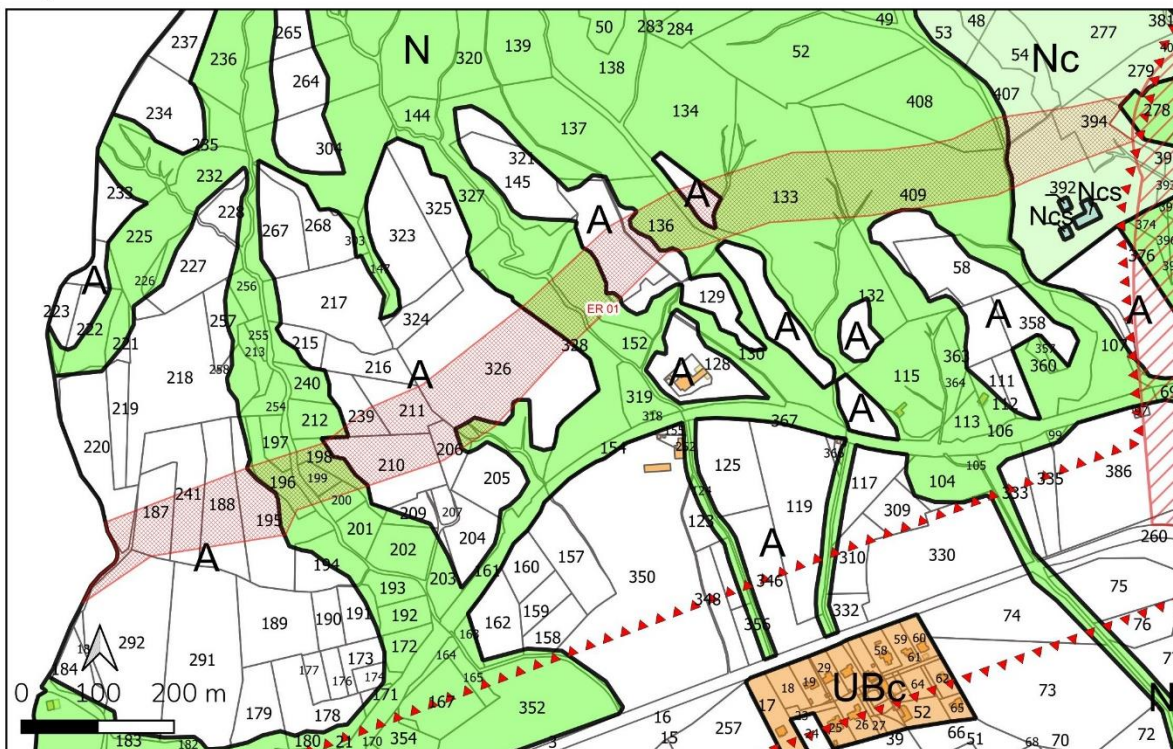
## I.F ADDITIF 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

### 2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

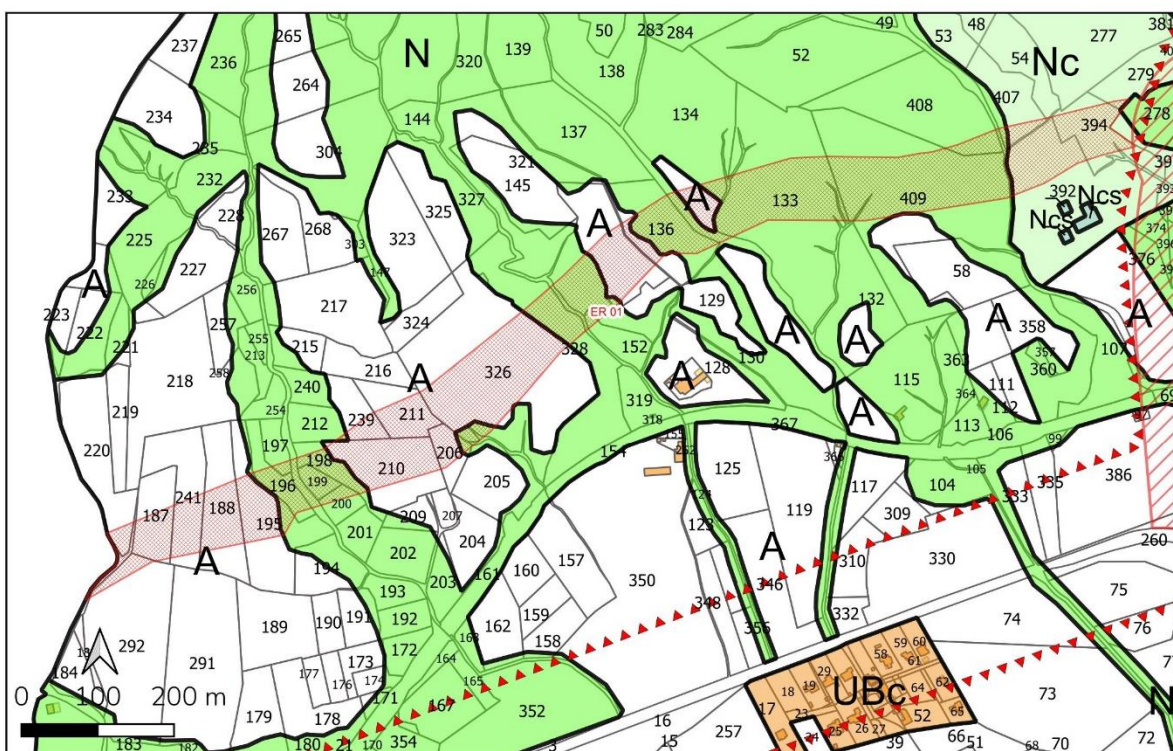
L'emplacement réservé n°1 pour la réalisation d'une déviation de la RD615 au bénéfice du département des Pyrénées-Orientales avait été mal reporté dans les documents graphiques du PLU.

Il fait donc l'objet d'un ajustement dans sa globalité dans le cadre de la présente procédure.

**Emplacement réservé n°1 avant modification**



**Emplacement réservé n°1 après modification**

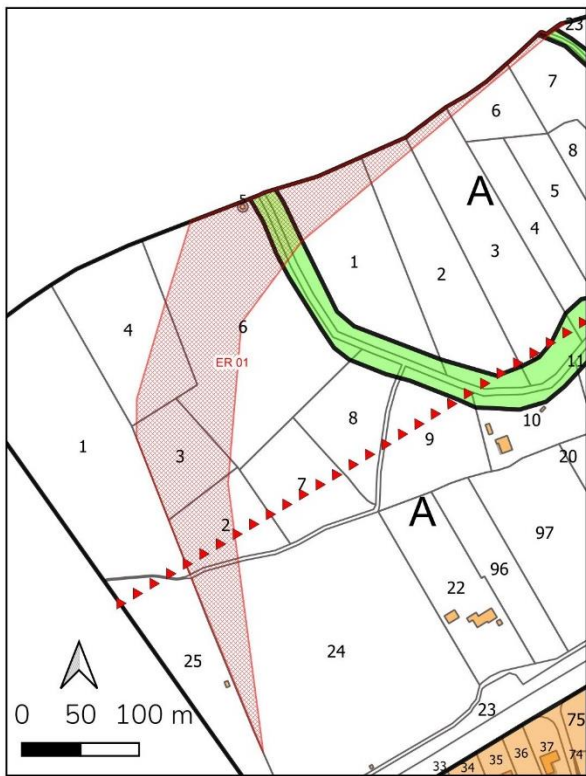




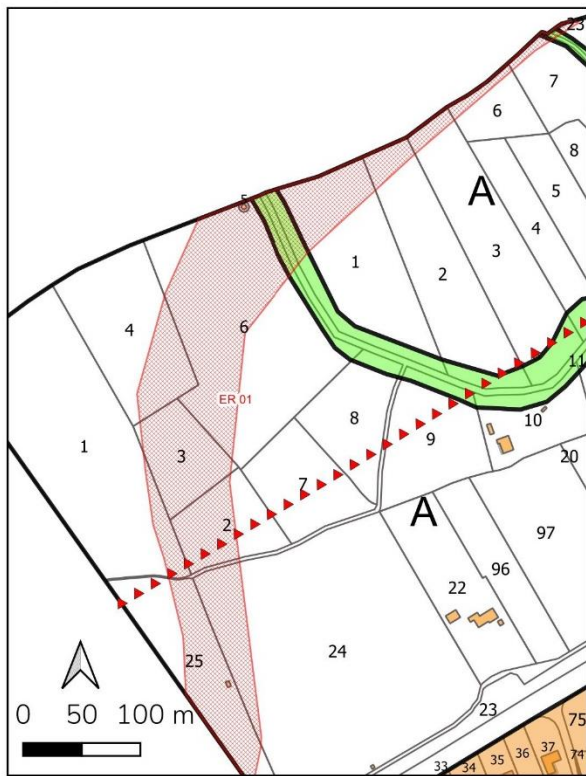
# M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS

## I.F ADDITIF 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Emplacement réservé n°1 avant modification



Emplacement réservé n°1 après modification



ENQUETE



### 3. LES CHANGEMENTS APPORTES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé n°1 pour la réalisation d'une déviation de la RD615 au bénéfice du département des Pyrénées-Orientales avait été mal reporté dans les documents graphiques du PLU.

Les corrections se traduisent par un ajustement de sa superficie dans la liste des emplacements réservés.

Dans un souci de lisibilité, la liste des emplacements réservés du PLU est repris ci-après et la modification apportée dans le cadre de la présente procédure est présentée de la manière suivante **en vert**.

#### Liste des emplacements réservés avant modification

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Déviation	Conseil Départemental	148 944 m <sup>2</sup>
2	Aménagements viaires ...	Commune	24 459 m <sup>2</sup>
3	Adaptation et recalibrage du chemin du Mas Chambon d'une (largeur de 5m sur la partie contiguë à la chaussée actuelle)	Commune	2 972 m <sup>2</sup>

#### Liste des emplacements réservés après modification

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Déviation	Conseil Départemental	156 595 m <sup>2</sup>
2	Aménagements viaires ...	Commune	24 459 m <sup>2</sup>
3	Adaptation et recalibrage du chemin du Mas Chambon d'une (largeur de 5m sur la partie contiguë à la chaussée actuelle)	Commune	2 972 m <sup>2</sup>



## **IV ] ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Comme cela a été indiqué précédemment (*I.3 Evaluation environnementale et présente modification*), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale tendait à apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure étaient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale était requise.

La MRAe a dispensé d'évaluation environnementale la modification n° 1 du PLU de Saint Jean Pla de Corts **par décision en date du 24.05.2024.**



## **V ] COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES**

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations du PLU au regard de la hiérarchie des normes.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT Littoral Sud / Approuvé le 02.03.2020
	Schéma de mise en valeur de la mer	/
	Plan de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	/
	Plan Climat Air Energie Territorial	PCAET Communauté de communes du Vallespir 2019-2025

Le PLU de Saint-Jean-Pla-de-Corts doit ainsi être compatible avec le SCoT Littoral Sud, ainsi qu'avec le PCAET de la Communauté de communes du Vallespir.

Concernant le SCoT, il convient de rappeler son rôle « intégrateur », c'est-à-dire que son respect de la hiérarchie des normes (compatibilité ou prise en compte des dispositions de rang supérieur) profite au PLU dès lors que ce dernier est lui-même compatible avec le SCoT.

Ce rapport de compatibilité a été démontré dans le cadre de l'approbation récente du PLU (20.09.2022). Aussi, le présent document ne s'intéressera qu'au rapport de compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU avec le SCoT opposable.

Précisons par ailleurs que le SCoT Littoral Sud a également été approuvé récemment, en 2020. Il est toutefois en cours de révision notamment pour intégrer les dernières évolutions législatives et s'inscrire dans un rapport de compatibilité et de prise en compte du SRADDET Occitanie adopté le 30 juin 2022. Afin d'anticiper cette intégration, le présent document s'intéressera aussi à la relation entre les évolutions portées dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Saint-Jean-Pla-de-Corts et le SRADDET Occitanie.



### **1. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE SCOT LITTORAL SUD**

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts, les évolutions tendant à la rectification d'erreurs matérielles ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT en vigueur. Il s'agit en effet uniquement d'évolutions de forme et/ou de fond du document communal, liées notamment à des fautes de frappe ou à des incohérences.

Concernant le secteur Nc, correspond aux « 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 et participe à l'accompagnement de l'économie productive.

Cette traduction règlementaire du PADD du PLU vient s'inscrire dans l'orientation du DOO du SCoT tendant à « offrir un cadre de développement harmonieux » au territoire, via notamment une pérennisation de l'existant, une valorisation des caractéristiques intrinsèques du territoire, et un soutien aux différents axes stratégiques de développement économique.

Notons par ailleurs que la présente procédure de modification ne reconnaît pas de nouveau secteur de type carrière, mais vient uniquement préciser les destinations et sous-destinations des constructions autorisées dans le secteur Nc, ainsi que les conditions dans lesquelles elles sont autorisées, afin de limiter les sources de confusions.

Il s'agit d'un éclaircissement / d'une précision règlementaire propre au territoire Saint-Jeannais tendant à accompagner les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation de la carrière.

### **2. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE PCAET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VALLESPYR**

La Communauté de communes du Vallespir est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) pour la période 2019-2025, élaboré en partenariat avec le Pays Pyrénées Méditerranée.

Elle s'est fixée des objectifs chiffrés ambitieux et réalistes, en accord avec la stratégie de la Région Occitanie – Pyrénées Méditerranée, qui a pour objectif de devenir territoire à énergie positive à l'horizon 2050, et avec la stratégie nationale bas carbone. Ces objectifs portent principalement sur :

- La réduction des consommations d'énergie du territoire
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire
- Le développement des énergies renouvelables
- La réduction des émissions de polluants atmosphériques

La compatibilité du PLU de Saint-Jean-Pla-de-Corts avec la déclinaison de ces objectifs a été démontrée lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

A l'instar du SCoT, les évolutions tendant à la rectification d'erreurs matérielles (évolutions de forme et/ou de fond du document communal liées notamment à des fautes de frappe ou à des incohérences) ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du PCAET de la Communauté de communes du Vallespir.



Par ailleurs, l'impact de l'éclaircissement apporté à l'encadrement du secteur Nc (destinations / sous-destinations autorisées et les conditions dans lesquelles elles sont autorisées) apparaît réduit au regard des objectifs portés à l'échelle du PCAET.

### 3. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE SRADET OCCITANIE

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite loi « MAPTAM » ainsi que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NOTRe » ont redessiné en profondeur les contours d'une nouvelle organisation territoriale de la France basée sur des régions de taille européenne et des métropoles fortes au statut revisité. Si cette recombinaison élargit les périmètres des Régions, elle les consacre dans le même temps comme l'échelon responsable du développement économique et de l'aménagement du territoire. Pour chacun de ces deux domaines, la loi NOTRe dote chaque Région d'un document structurant : le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADET).

Le SRADET de la Région Occitanie a été adopté le 30 juin 2022.

Le SRADET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le SRADET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de deux caps stratégiques pour le devenir du territoire :

- **Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :**  
Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de **limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains** et d'autre part de **valoriser le potentiel de développement de tous les territoires**, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce **rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.**
- **Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :**  
L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.  
C'est pourquoi le **SRADET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.**



# M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS

## I.F ADDITIF 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

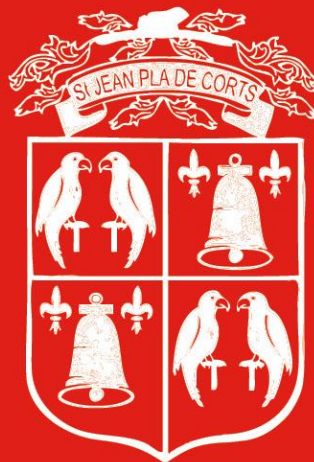
Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands axes et trois défis, déclinés en règles.

2 AXES	UN REEQUILIBRAGE REGIONAL Pour l'égalité des territoires	UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT Pour répondre à l'urgence climatique	
3 DEFIS	LE DEFIS DE L'ATTRACTIVITE Pour accueillir bien et durablement	LE DEFIS DES COOPERATIONS Pour renforcer les solidarités territoriales	LE DEFIS DU RAYONNEMENT Pour un développement vertueux de tous les territoires
REGLES	Des solutions de <b>mobilité pour tous</b>	Réussir le <b>zéro artificialisation nette</b> à l'échelle régionale à horizon 2040	
	Des <b>services disponibles</b> sur tous les territoires	Atteindre la <b>non perte nette de biodiversité</b>	
	Des <b>logements adaptés</b> aux besoins des territoires	La première <b>Région à énergie positive</b>	
	Un <b>rééquilibrage du développement</b> régional	Un aménagement <b>adapté aux risques et respectueux</b> de la ressource en eau	
	Des <b>coopérations territoriales renforcées</b>	Un <b>littoral vitrine</b> de la résilience	
			<b>Réduire</b> la production des <b>déchets</b> avant d' <b>optimiser</b> leur gestion

Outre la rectification d'erreurs matérielles, les évolutions portées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-Pla-de-Corts peuvent répondre à plusieurs des objectifs fixés, en lien notamment avec la recherche de :

- **Dynamisme économique local** : l'éclaircissement apporté à l'encadrement du secteur Nc concernant les destinations / sous-destinations autorisées et les conditions dans lesquelles elles sont autorisées tend à accompagner l'exploitation de la carrière générant une dynamique économique locale certaine liée au territoire et à la valorisation de ses ressources ;
- **Qualité urbaine** : eu égard à leurs possibles spécificités, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles autorisées dans le secteur Nc constituent des cas particuliers pouvant justifier sous conditions un assouplissement quant au respect des règles fixées en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Toutefois, ces constructions / installations techniques devront néanmoins rechercher une intégration au paysage et les aspects brillants sont interdits.





# COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr

