# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi

Lautrécois - Pays d'Agout

## Pièce n°4B : Règlement écrit

Communauté de Communes du Lautrécois – Pays d'Agout

Communauté de Communes du Lautrécois – Pays d'Agout
Maison du Pays, 81 220 Serviès

# SOMMAIRE

**DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES** **4**

1. Champs d'application territorial 5
2. Division du territoire intercommunal en zones 5
3. Règles applicables et formes d'urbanisation 5
4. Valeur réglementaire des illustrations 6
5. Dispositions communes 6
6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine 14

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES** **17**

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION** **46**

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION** **55**

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES** **56**

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES** **66**

**LEXIQUE** **75**

# DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

# 1. Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Lautrécois – Pays d'Agout, soit la globalité des 28 communes. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

# 2. Division du territoire intercommunal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal se divise selon les zones suivantes :

- Zone urbaine ancienne :
  - Secteur présentant un enjeu patrimonial important : **UA1**
  - Secteur avec une hauteur en R+2 majoritairement : **UA2**
  - Secteur avec une hauteur en R+1 majoritairement : **UA3**
- Zone urbaine récente (extensions urbaines) : **UB et UC**
- Zone urbaine regroupant les hameaux :
  - Secteur regroupant les hameaux historiques : **UH1**
  - Secteur regroupant les hameaux récents : **UH2**
- Zone urbaine mixte : **UM**
- Zone urbaine d'équipements publics : **UE**
- Zone urbaine à vocation de loisirs : **UL**
- Zone urbaine à vocation économique : **UX**
  - Secteur de la zone UX à vocation économique à enjeux technologiques : **UX1**
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (habitat) : **1AU**
- Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (habitat) : **2AU**
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation d'équipements publics : **1AUe**
- Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation d'équipements publics : **2AUe**
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation économique : **1AUx**
  - Secteur de la zone 1AUx à vocation d'artisanat : **1AUx1**
- Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation économique : **2AUx**
- Zone agricole : **A**
  - Secteur de la zone A à vocation d'activités économiques et d'équipements publics : **AS1**
  - Secteur de la zone A à vocation d'équipements d'aide à la personne : **AS2**
  - Secteur de la zone A à vocation d'habitat : **AS3**
  - Secteur de la zone A à vocation d'activités de tourisme et de loisirs : **AS4**
- Zone agricole non-constructible : **Anc**
- Zone naturelle : **N**
- Zone naturelle destinée à accueillir des activités de tourisme et de loisirs : **NL**
- Zone naturelle non-constructible : **Nnc**

# 3. Règles applicables et formes d'urbanisation

| ZONES / SECTEURS | REGLES APPLICABLES | FORMES D'URBANISATION |
|---|---|---|
| **UA1, UA2 et UA3** | Règlement écrit | - |
| **UB** | Règlement écrit | - |
| **UC** | Règlement écrit | - |
| **UM** | Règlement écrit | - |
| **UH1 et UH2** | Règlement écrit | - |
| **UE** | Règlement écrit | - |
| **UL** | Règlement écrit | - |
| **UX et UX1** | Règlement écrit | - |
| **1AU** | Règlement écrit et OAP | Défini dans les OAP |
| **2AU** | Fermée à l'urbanisation | - |
| **1AUe** | Règlement écrit et OAP | Défini dans les OAP |

| | | |
|---|---|---|
| **2AUe** | Fermée à l'urbanisation | - |
| **1AUx et 1AUx1** | Règlement écrit et OAP | Défini dans les OAP |
| **2AUx** | Fermée à l'urbanisation | - |
| **N** | Règlement écrit | - |
| **Nnc** | Règlement écrit | - |
| **A, AS1, AS2, AS3 et AS4** | Règlement écrit et STECAL (pour les secteurs) | Défini dans les STECAL |
| **Anc** | Règlement écrit | - |
| **NL** | Règlement écrit | - |

*OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation*
*STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées*

## 4. Valeur réglementaire des illustrations

Les illustrations du règlement sont indicatives et non opposables à l'exception des illustrations présentées pour la zone agricole.

## 5. Dispositions communes

**DC1 - Généralités**

Sans précision le spécifiant, les règles exposées s'appliquent à toutes les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée. Toute utilisation du sol qui n'est pas interdite est, de fait, autorisée.

Les articles présents dans les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions propres à chaque zone s'appliquent de manière cumulative. En cas d'opposition entre les règles communes et de zones, les règles spécifiques à la zone s'appliquent en priorité.

**DC2 - Lecture des règles par rapport aux constructions principales, leurs extensions et leurs annexes**

Les règles édictées dans le règlement du PLUi concernent les constructions principales, leurs annexes et extensions. Le cas échéant, des règles spécifiques concernant les annexes et extensions sont précisées. Dans le cas contraire la règle instaurée pour la construction principale s'applique aux annexes et extensions.

**DC3 - Règlementation particulière en zone agricole et naturelle**

En zone agricole les constructions visées à l'article R 151-23 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées.

> **R 151-23** : *« Peuvent être autorisées, en zone A :*
> *1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
> *2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

En zone naturelle les constructions visées à l'article R 151-25 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées.

> **R 151-25** : *« Peuvent être autorisées en zone N :*
> *1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
> *2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

En zone agricole et naturelle et en application de l'article L 151-11 II°, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**DC4 - Aléas, nuisances et risques présents sur le territoire intercommunal**

Le territoire de la Communauté de Communes du Lautrécois – Pays d'Agout est soumis à des documents réglementaires, opposables et prévalant sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondations, mouvements de terrain et technologiques sont ainsi prioritaires sur celles des règlements, écrit et graphique, du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. La documentation liée à ces risques est annexée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal en tant que servitudes d'utilité publique.

Le territoire est également soumis à d'autres risques tels que : le risque feu de forêt, le risque de transport de matières dangereuses, le risque tempête, le risque rupture de barrage, le risque sismique, et le risque industriel.

**DC5 - Règles relatives au réseau routier départemental**

Le territoire est concerné par trois routes à grande circulation : la RD112, la RD612 et la RD83.

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme et en dehors des espaces urbanisés du PLUi, les constructions seront implantées à 75 mètres de l'axe de cette route à grande circulation.

**L 111-6** : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »*

Les règles de reculs concernent les constructions principales, le cas échéant leurs extensions et annexes. Les reculs pour les autres aménagements et constructions ne sont pas réglementés.

Les dérogations évoquées au deuxième alinéa de la page suivante peuvent s'appliquer le long de voies départementales à condition de respecter la réglementation liée à ce réseau routier.

**DC6 – Densité minimale des constructions**

Tout espace constructible, libre de construction (dents creuses et extensions urbaines) et concerné par une prescription de densité minimale devra respecter une densité moyenne de 10 logements par hectare.

**DC7 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère**

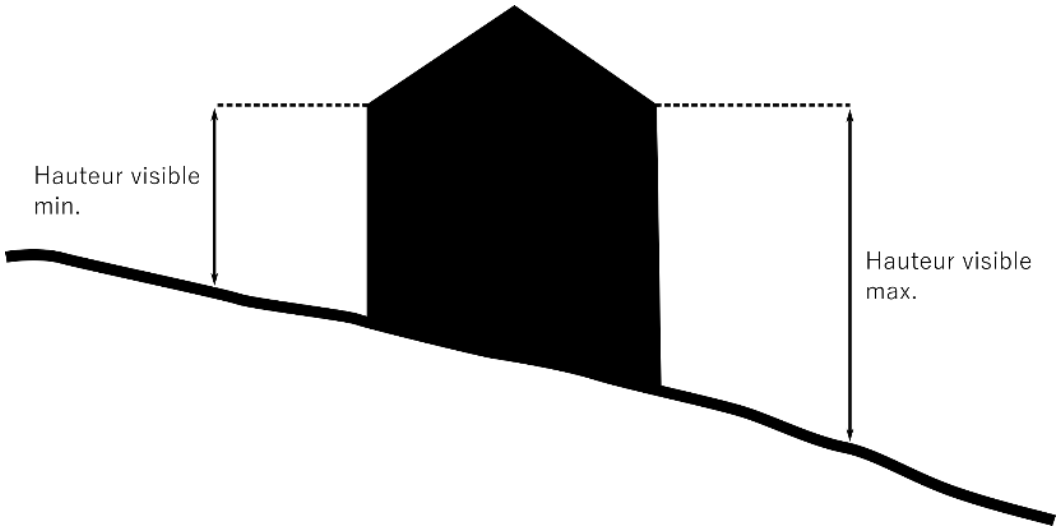
- Sur l'ensemble du territoire communal, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux et les couleurs des façades, des toitures, ainsi que de leurs composantes, devront être choisis en recherchant l'intégration de la construction dans le milieu environnant. Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.
- Toute intervention de rénovation ou de réfection d'une construction existante doit contribuer à l'amélioration de l'aspect esthétique de ladite construction et à son intégration harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les couleurs très sombres telles que le noir foncé (RAL 9005) ou assimilé, ainsi que le blanc pur (RAL 9010) ou assimilé, sont interdites pour le traitement des façades.
- Les constructions situées dans les abords des monuments historiques pourront présenter des teintes différentes que celles proposées dans le présent règlement à la suite de prescriptions particulières de l'architecte des bâtiments de France (ABF).
- La restauration à l'identique d'une couverture présentant des caractéristiques différentes de celles des constructions avoisinantes est possible, si elle participe à la conservation de la qualité architecturale d'ensemble des constructions.
- Les dispositifs d'éclairage naturel sur toiture (châssis de toit, verrière, etc.) présenteront des dimensions et des alignements en cohérence avec la composition des façades.
- Les installations techniques (antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc.) devront s'intégrer de manière à limiter l'impact visuel dans le milieu environnant. Les coffrets des volets roulants seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

> Palettes de couleurs préconisées pour le revêtement des façades des constructions :

> Dans toutes les zones, des dérogations peuvent être autorisées en matière de règles d'alignement pour s'implanter de manière cohérente à une ou des construction(s) voisine(s) existante(s).

A titre d'exemple, si l'alignement à une voie (publique ou privée) est requis dans le règlement écrit, cette règle peut être dérogée si la ou les construction(s) contiguë(s) existante(s) est/sont implantée(s) en retrait de ladite voie. La ou les nouvelle(s) construction(s) pourra(ont) donc s'aligner sur la ou les construction(s) contigüe(s).

> La hauteur visible mentionnée dans le présent règlement, correspond à une hauteur visible après viabilisation des terrains nécessaires à l'implantation des constructions et des éventuels terrassements liés, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur visible minimale est la norme de référence pour calculer la hauteur d'une construction.




> Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

> Les niveaux mentionnés dans le présent règlement sont déclinés comme suit :

| | | |
|---|---|---|
| RDC | 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère | 7 m au faîtage de la construction |
| R+1 | 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère | 10 m au faîtage de la construction |
| R+2 | 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère | 13 m au faîtage de la construction |
| R+3 | 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère | 16 m au faîtage de la construction |

A noter que les constructions et installations nécessaires aux « Equipements d'intérêt collectif et de services publics », ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-dessus (vis-à-vis de la hauteur). Toutefois, une attention particulière doit être portée à leur intégration paysagère et environnementale.

> Sur l'ensemble du territoire intercommunal les combles existants ou projetés peuvent être aménagés.

> Il est recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces non bâties ou en mettant en place des matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).

**Exemples de revêtements perméables et carrossables**

> Essences végétales possibles : les essences possibles dans toutes les zones sont précisées ci-après. Les essences ont un caractère indigène au Lautrécois-Pays d'Agout et sont à pousse lente. Les arbres fruitiers sont autorisés sur tout le territoire.

## LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES ET BUISSONS PRÉCONISÉES

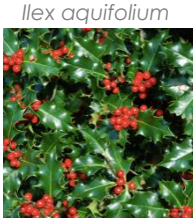
**Alaterne**
*Rhamus alaternus*

**Alisier torminal**
*Sorbus torminalis*

**Bois de Sainte-Lucie**
*Prunus mahaleb*

**Buis**
*Buxus sempervirens*

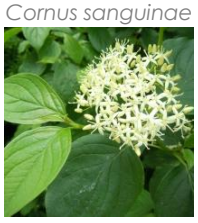
**Houx**
*Ilex aquifolium*



**Saule roux**
*Salix acuminata*

**Aubépine**
*Crataegus monogyna*

**Cornouiller sanguin**
*Cornus sanguinae*



**Prunellier**
*Prunus spinosa*

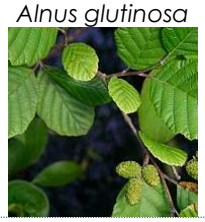
**Genévrier commun**
*Juniperus communis*

**Troëne**
*Ligustrum vulgare*

**Viorne lantane**
*Viburnum lantana*

## LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES

**Aulne**
*Alnus glutinosa*



**Charme**
*Carpinus betulus*

**Châtaigner**
*Castanea sativa*

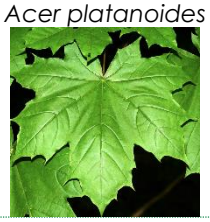
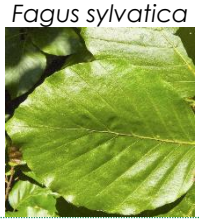
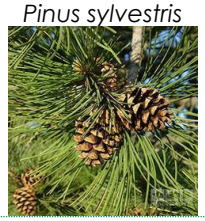
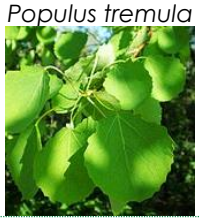
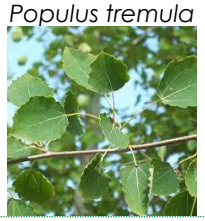
**Chêne blanc**
*Quercus pubescens*

**Chêne pédonculé**
*Quercus robur*

**Chêne vert**
*Quercus ilex*

**Chêne rouvre**
*Quercus petraea*

**Cormier**
*Sorbus domestica*

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Erable champêtre**<br>*Acer campestre* | **Erable plane**<br>*Acer platanoides* | **Erable sycomore**<br>*Acer pseudoplatanus* | **Frêne**<br>*Fraxinus excelsior* |
| |  | | |
| **Frêne à feuilles étroites**<br>*Fraxinus angustifolia* | **Hêtre**<br>*Fagus sylvatica* | **Noisetier**<br>*Corylus ayellana* | **Ormeau**<br>*Ulmus minor* |
| |  | | |
| **Pin sylvestre**<br>*Pinus sylvestris* | **Peuplier noir**<br>*Populus tremula* | **Saule blanc**<br>*Salix alba* | **Tremble**<br>*Populus tremula* |
|  |  | |  |
| **Tilleul à feuilles en cœur**<br>*Tilia cordata* | **Tilleul à grandes feuilles**<br>*Tilia platyphyllos* | **Robinier**<br>*Robinia pseudoacacia* | |
| | | | |

**DC8 – Edification des clôtures**

L'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Lautrécois – Pays d'Agout est soumise à déclaration préalable.

◦ Afin de participer à la qualité du paysage, les clôtures, murs et murets de clôture doivent s'intégrer à leur environnement proche en adoptant des coloris et des matériaux qui s'insèrent dans une conception architecturale d'ensemble des constructions,

◦ Les clôtures, murs et murets de clôture seront de formes et de structures simples, tout en tenant compte des constructions et des clôtures adjacentes,

◦ Les murets de clôture pourront être surmontés d'un système ajouré,

◦ Les matériaux utilisés pour l'édification des clôtures, murs et murets de clôture devront avoir un caractère pérenne permettant de conserver leur aspect qualitatif dans le temps,

◦ Les clôtures, murs et murets de clôtures possédant une trop grande multiplicité de matériaux, des matériaux par plaques verticales ou horizontales (plaques de béton, de tôle, etc.) et/ou destinés à être recouverts, ainsi que des végétaux artificiels sont interdits,

◦ En bordure d'emprise publique et/ou de limites séparatives, les clôtures, murs et murets de clôture pourront être doublés d'une haie végétale,

◦ La hauteur des haies végétales n'est pas réglementée.

Des spécificités complémentaires en lien avec les caractéristiques des clôtures peuvent être prévues dans le règlement de chaque zone.

**DC9 - Réseaux**

> Gestion des eaux pluviales (EP) :
  - Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.
  - L'infiltration à la parcelle est à privilégier de même que la récupération des eaux de pluies. Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle (sous réserve de justifications techniques). En cas de présence d'un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau doit être prévu. Des ouvrages extérieurs de type noues végétalisées peuvent être prévus dans les projets d'aménagement en alternative aux bassins enterrés.

    Pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis valant division, opération d'aménagement) les prescriptions de gestion des eaux pluviales doivent s'appliquer à l'échelle de l'opération, et non pas pour chaque lot issu de la division en propriété.

    Néanmoins, en cas de projet relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles, pour la rubrique « Rejet d'eaux pluviales 2.1.5.0 » du Code de l'Environnement, les dispositions particulières seront à mettre en œuvre.

> Adduction en eau potable (AEP) :
  - Dans les zones Urbaines, toutes les constructions à usage d'habitation (et les sous-destinations liées) doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable sont autorisées, notamment en zones Naturelle et Agricole, mais uniquement dans le cas de projets précis justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau collectif. Cette dernière ne doit pas remettre en cause l'état de la nappe phréatique concernée.

> Sécurité incendie :
  - Les projets prévus sur le territoire intercommunal doivent répondre aux exigences en matière de défense incendie, soit par le réseau collectif et les hydrants liés, soit par des réserves autonomes, pérennes.

> Eaux usées :
  - Les constructions générant des eaux usées devront les rejeter dans le réseau collectif d'assainissement.
  - En cas d'absence dudit réseau ou de contraintes techniques dument justifiées, des filières d'assainissement non collectif doivent être mises en œuvre en respectant l'aptitude des sols du territoire concerné et la réglementation en vigueur.

> Réseaux secs :
  - Dans les zones Urbaines, toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication.
  - En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

**DC10 - Desserte des constructions**

> Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Article 682 du Code Civil).
> Les conditions permettant une bonne collecte des déchets par les services compétents en la matière doivent être assurées ; il en va de même pour l'accès des engins de lutte contre les incendies. La collecte des déchets ménagers ne sera réalisée que si la voirie permet le passage d'un véhicule de collecte. L'aménageur devra prévoir le regroupement des déchets ménagers en un point collectable à valider en amont par la Communauté de Communes du Lautrécois – Pays d'Agout.
> En cas de travaux portant sur la construction d'un établissement recevant du public, les conditions fixées à l'article R 431-30 du Code de l'Urbanisme en matière d'accessibilité et de sécurité doivent être respectées.
> L'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire intercommunal :

**R111-5** : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* »

**DC11 - Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli**

> Le présent règlement autorise la restauration à l'identique d'une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Les articles L 111-23 et L 111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables en zone U.
> Le présent règlement autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'une construction régulièrement édifiée détruite ou démolie. L'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable en zone U.

**DC12 - Règlementation relative aux emplacements réservés**

> Les constructions pérennes sont interdites sur les terrains bâtis, ou non, où un emplacement réservé a été défini par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
> Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

**DC13 - Adaptation des constructions au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

**DC14 - Affouillements et exhaussements**

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

> Qu'ils sont liés ou nécessaires aux destinations et sous-destinations autorisées,
> Ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances,
> Ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

**DC15 - Installations liées à la production d'énergie renouvelable sur les constructions**

> Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, solaire thermique, l'éolien, l'hydraulique, la géothermie et la biomasse) sur le territoire sont autorisés sur les toitures des constructions. Elles pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si elles sont de nature à compromettre la qualité paysagère du territoire et/ou à créer des nuisances pour les constructions voisines.
> Dans les périmètres concernés par un Monument Historique, tout projet sera soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ; par ailleurs pour ce type d'installations, l'article L 111-17 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.
> Les installations liées à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à la réglementation des hauteurs prescrites pour les constructions de chaque zone. Cette dérogation est valable pour l'ensemble des zones du territoire.

**DC16 - Stockage et dépôt sur le territoire intercommunal**

> Autant que possible, pour les espaces de stockage et/ou de dépôt prévus sur des zones visibles depuis l'espace public ou en limite des secteurs d'habitat, un traitement devra obligatoirement être mis en place en limite de propriété, par le biais d'aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives de manière à créer un écran de verdure dense.

**DC17 - Architecture bioclimatique**

> Les projets présentés reprendront des principes d'architecture bioclimatique visant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de leur environnement. Pour cela, les principes suivants devront être recherchés :
  - Une exposition sud/sud-ouest des façades principales des constructions,
  - Une modération des ouvertures au nord,
  - La mise en place de récupérateurs des eaux de pluie,
  - La modération de l'imperméabilisation des parcelles urbanisées. Pour cela, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis…).
  - La plantation d'arbres et arbustes afin de réduire les incidences des vents dominants et les îlots de chaleur.

# 6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine

**DC18 - Aménagement et construction dans un périmètre de préservation**

**• Le périmètre d'un monument historique**

Onze périmètres de protection sont présents sur le territoire de la CCLPA :

> Abbaye Bénédictine Notre-Dame de la Sagne (Vielmur-sur-Agout)
> Château de Magrin (Magrin)
> Château de Malvignol (Lautrec)
> Château Haut (Guitalens – L'Albarède)
> Cimetière de Graissac (Lautrec)
> Eglise paroissiale (Saint-Paul-Cap-de-Joux)
> Eglise Sainte-André (Magrin)
> Eglise Saint-Pierre (Peyregoux)
> Eglise Saint Rémy de Lautrec (Lautrec)
> Pigeonnier de la Brunié (Damiatte)
> « Les Granges » (Vielmur-sur-Agout)

Les projets prévus au cœur de ces périmètres devront répondre aux dispositions de l'article R 425-1 du Code de l'Urbanisme.

**R 425-1** : « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du Code du Patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L.632-2-1 du Code du Patrimoine.* »

**• Le périmètre d'un site patrimonial remarquable**

La commune de Lautrec est concernée par un site patrimonial remarquable (cf. annexe du présent PLUi). Les projets prévus au cœur de ce périmètre devront répondre aux dispositions de l'article R 425-2 du Code de l'Urbanisme.

**R 425-2** : « *Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine.* »

**• Le périmètre d'un site inscrit ou classé**

Cinq périmètres de protection sont présents sur le territoire de la CCLPA :

> La porte de la Caussade et la place du marché (Lautrec)
> La place Publique (Montdragon)
> Le manoir et l'église Saint Salvy (Puycalvel)

- > Le château Haut et son parc (Guitalens-l'Albarède)
- > Le château et ses abords (Vénès)

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site. Ils sont soumis selon leur importance à autorisation préalable du préfet ou du ministre de l'Écologie. Dans ce dernier cas, l'avis de la commission départementale des sites (CDSPP) est obligatoire.

L'inscription constitue une servitude d'utilité publique opposable aux tiers. Il en résulte que tous les travaux y sont soumis à déclaration auprès de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP). Celui-ci dispose d'un simple avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

**DC19 - Eléments de patrimoine bâti présentant un intérêt patrimonial et/ou paysager à préserver**

L'ensemble des éléments localisés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger. Tout projet de travaux portant sur ces éléments doit être soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme et la démolition de tout ou partie d'une construction située à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre de l'article L.151-19 est soumise à permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

**L 151-19** : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Les interventions autorisées sur les éléments identifiés au patrimoine sont strictement limitées à leur entretien, à leur conservation et à leur restauration.

**DC20 - Eléments de la trame verte et bleue**

Comme le permet le Code de l'Urbanisme et précisément en application de l'article L 151-23, des haies, zones humides, ripisylves et boisements ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt écologique. Ces éléments sont assortis des prescriptions réglementaires suivantes :

- > Haies, linéaires végétalisés ou ripisylves : ces éléments doivent être maintenus en l'état mais ils peuvent faire l'objet de mesures de gestion et d'entretien. Seuls des motifs d'intérêt général ou des projets ne pouvant être mis en œuvre sans réelle alternative à une intervention sur ces-derniers peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de modification, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement. Pour les ripisylves, les prescriptions s'appliquent dans les périmètres indiqués ci-dessous.
- > Boisements : ces éléments doivent être maintenus en l'état mais ils peuvent faire l'objet de mesures de gestion et d'entretien. Seuls des motifs d'intérêt général peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de modification, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement.
- > Zones humides : ces espaces doivent être maintenus en l'état ou leur état amélioré par des mesures de gestion écologique. Dans les zones humides repérées sur le règlement graphique, tous les usages et affectations des sols de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique hydrologique et à leur maintien sont interdits.

**L 151-23 :** « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

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

**DC21 - Terrain cultivé ou non bâti à préserver en zone urbaine**

Conformément à l'article L151-23 alinéa 2, le PLUi peut identifier des secteurs au sein des zones urbaines rendues inconstructibles en raison du maintien des continuités écologiques sur le territoire. Sur ces parcelles, bien qu'étant en zone urbaine, la constructibilité y est interdite.

**DC22 - Changement de destination**

Toutes les constructions identifiées sur le plan de zonage du PLUi au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination. Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables pour les éventuels projets liés à ces constructions.

**L 151-11** : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

**DC23 - Sentier de randonnée à conserver ou à créer**

Conformément à l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le PLUi peut identifier des sentiers de randonnée à conserver, à modifier ou à créer. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité. Ces sentiers de randonnées figurent sur le règlement graphique du PLUi.

**L 151-38** : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public […].* »

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES

- Zone Urbaine – Historique (UA1, UA2 et UA3)
- Zone Urbaine – Extension du centre-historique (UB)
- Zone Urbaine – Résidentielle (UC)
- Zone Urbaine – Hameau (UH1 et UH2)
- Zone Urbaine – Mixte (UM)
- Zone Urbaine – Équipement (UE)
- Zone Urbaine – Loisir (UL)
- Zone Urbaine – Économique et Commerciale (UX et UX1)

**La zone UA concerne les centres anciens et les villages historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement des voies. Ce secteur comprend trois sous-secteurs :**

- **Secteur UA1 : il correspond au centre historique de Lautrec qui se distingue par un enjeu patrimonial important. Les secteurs concernés par le SPR de Lautrec reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.**
- **Secteur UA2 : il correspond aux centres anciens des communes de Damiatte, Montdragon, Saint-Paul-Cap-de-Joux et Vielmur-sur-Agout.**
- **Secteur UA3 : il correspond aux centres anciens des autres communes, telles que Brousse, Cabanès, Carbes, Cuq, Fiac, Fréjeville, Guitalens-L'Albarède, Jonquières, Laboulbène, Magrin, Missècle, Montpinier, Moulayrès, Peyregoux, Prades, Pratviel, Puycalvel, Saint-Genest-de-Contest, Saint-Julien-du-Puy, Serviès, Teyssode, Vénès, Viterbe.**

# ZONE URBAINE ANCIENNE (UA)

## PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | **UA3** | **UA1, UA2** |
| | Exploitation forestière | | | **UA1, UA2, UA3** |
| Habitation | Logement | **UA1, UA2, UA3** | | |
| | Hébergement | **UA1, UA2, UA3** | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | **UA1, UA2, UA3** | | |
| | Restauration | **UA1, UA2, UA3** | | |
| | Commerce de gros | | | **UA1, UA2, UA3** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | **UA1, UA2, UA3** | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | **UA1, UA2, UA3** | | |
| | Cinéma | **UA1, UA2, UA3** | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | **UA1, UA2, UA3** | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **UA1, UA2, UA3** | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | **UA1, UA2, UA3** | | |
| | Salles d'art et de spectacles | **UA1, UA2, UA3** | | |
| | Equipements sportifs | | **UA1, UA2, UA3** | |
| | Autres équipements recevant du public | **UA1, UA2, UA3** | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **UA1, UA2, UA3** |
| | Entrepôt | | | **UA1, UA2, UA3** |
| | Bureau | **UA1, UA2, UA3** | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | **UA1, UA2, UA3** | | |

### ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « Exploitation agricole » permise en zone UA3 concerne uniquement les exploitations existantes et le cas échéant le réinvestissement de bâtiments agricoles délaissés dans le but d'y développer l'exploitation. L'implantation de nouvelles exploitations agricoles en zone UA3 est interdite si elle entraine la création de nouveaux bâtiments agricoles.

► La sous-destination « Equipements sportifs » est uniquement autorisée dans un volume construit existant.

► L'extension des constructions principales est autorisée.

► La création d'annexes est permise.

### ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction
☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

☑ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
☐ Aucune mixité

# PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

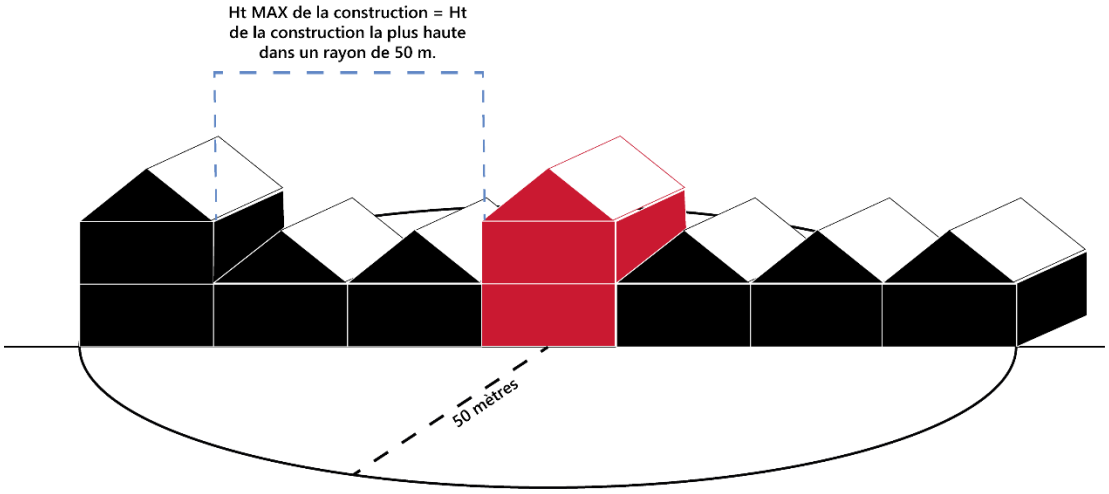
## ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le secteur UA1 :

- La hauteur est fixée par le bâti existant. La hauteur ne peut excéder celle de la construction la plus haute localisée dans un rayon de 50 mètres par rapport à la construction, objet du projet.




Dans le secteur UA2 :

- Hauteur maximale à R+2, sauf dans le cas de réhabilitation ou rénovation de constructions où des hauteurs existantes supérieures pourront être conservées.

  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.

Dans le secteur UA3 :

- Hauteur maximale à R+1, sauf dans le cas de réhabilitation ou rénovation de constructions où des hauteurs existantes supérieures pourront être conservées.

  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.

Dans toute la zone UA :

- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à celle de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Respect de l'environnement bâti : les nouvelles constructions devront respecter leur environnement bâti direct et devront être édifiées en cohérence et en harmonie avec les constructions voisines.
- Constructions à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

**► Surface**

- Annexes : la surface des annexes n'est pas réglementée mais ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la ou des constructions principales. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur une unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

**► Implantation par rapport aux voies**

Dans le secteur UA1 :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies.

Dans les secteurs UA2 et UA3 :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement du front bâti existant. Un recul peut être observé mais dans ce cas, une clôture viendra matérialiser l'alignement. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

Les règles ci-dessus peuvent être dérogées uniquement dans les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction voisine (cf. dispositions générales).

Dans toute la zone UA :

- Extensions et annexes : non réglementé.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans toute la zone UA :

- Les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

## ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Secteur UA1**

Dans ce secteur les constructions, travaux de rénovation et de restauration doivent être mis en œuvre en appliquant les règles définies par le Site Patrimonial Remarquable annexé au PLUi.

**► Traitement des façades et toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les constructions, travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

L'aspect extérieur respectera les formes et couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- Toiture d'aspect tuile canal,
- Façade en maçonnerie brute ou enduite ou façade à pans de bois enduite ou non dont les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les annexes et extensions doivent respecter un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager pour parfaire leur intégration.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures limitées à 1,50 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret dans les secteurs UA1, UA2 et UA3,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré dans le secteur UA3.

En limite séparative, les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures des constructions principales**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

La couverture des toitures devra être réalisée avec des matériaux de type tuile canal ou matériaux d'aspect similaire. Les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées dans la limite des prescriptions définies dans les dispositions générales.

La pente des toitures des constructions principales devra être comprise entre 30 et 35%.

Dans les secteurs UA2 et UA3 : le sens de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à au moins une voie, sauf dans le cas d'une configuration particulière du terrain d'assiette du projet qui ne permet pas une intégration harmonieuse de la construction dans son environnement.

Dans le secteur UA1 : le sens de faitage sera parallèle aux rues, sauf dans les cas où des justifications techniques empêchent la réalisation du/des projet(s).

**► Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

### ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres existants devront être conservés. En cas d'abattage dans le cadre d'un projet, des replantations devront être prévues selon les essences préconisées par le présent règlement.

### ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

## PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone UB correspond aux premières extensions du bâti situées dans la continuité immédiate des centres anciens. Cette zone est caractérisée par un tissu dense et des implantations généralement en recul par rapport aux voies avec une continuité du bâti irrégulière mais identifiable.**

# ZONE URBAINE RECENTE (UB)

| PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | UB |
| | Exploitation forestière | | | UB |
| Habitation | Logement | UB | | |
| | Hébergement | UB | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | UB | |
| | Restauration | | UB | |
| | Commerce de gros | | | UB |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | UB | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | UB | | |
| | Cinéma | | | UB |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | UB | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | UB | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | UB | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | UB |
| | Equipements sportifs | UB | | |
| | Autres équipements recevant du public | UB | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | UB |
| | Entrepôt | | | UB |
| | Bureau | UB | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | UB |

## ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage et que le stationnement permette la ou les destinations projetées.

► L'extension des constructions principales est autorisée.

► La création d'annexes est permise.

## ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction
☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

☑ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
☐ Aucune mixité

# PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Hauteur maximale en R+1.

  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

**► Implantation par rapport aux voies**

- Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement des voies existantes ou en observant un recul d'au minimum 4 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé sans être inférieur au recul de la construction principale.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

**► Implantation des annexes par rapport aux constructions principales**

Non règlementé.

**► Surface de plancher**

La surface de plancher des constructions et installations liées aux destinations « commerce et activité de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ne dépassera pas 250 m² par établissement. Cette règle n'est pas applicable dans le cas du réinvestissement de constructions et installations existantes.

## ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les constructions, travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

Les façades des constructions à vocation d'habitation donnant sur le domaine public seront composées en faisant référence aux façades contigües existantes. Le ton des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle des villages.

Les annexes et extensions doivent respecter un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures limitées à 1,50 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré.

En limite séparative, les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

La pente des toitures des constructions principales devra être comprise entre 30% et 35 % maximum.

La couverture des toitures devra être réalisée avec des matériaux de type tuile canal ou matériaux d'aspect similaire. Les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées dans la limite des prescriptions définies dans les dispositions générales.

Les toitures de type contemporaines (toitures terrasses ou plates par exemple) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Pour les constructions à destination « commerces et activités de services » autorisées dans la zone les pentes des toitures ne sont pas règlementées.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales ou dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**► Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

## ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de construction, d'installation, d'aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés avec des revêtements perméables et ils devront être plantés. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

## ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

**► Construction à vocation d'habitation**

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles peuvent être réalisées dans un volume construit ou hors volume, mais devront respecter les dimensions minimales indiquées dans le lexique du présent règlement.
Règle spécifique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

**► Pour les autres destinations**

Un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel.

Le stationnement lié aux constructions à destination « de commerce et activité de service » est réglementé à raison d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

## PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone UC correspond aux extensions périphériques à vocation d'habitat. Le tissu urbain est moins dense et les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies. Cette zone est caractérisée par sa forme de lotissements pavillonnaires.**

# ZONE URBAINE RECENTE (UC)

| PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **UC** |
| | Exploitation forestière | | | **UC** |
| Habitation | Logement | **UC** | | |
| | Hébergement | **UC** | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | **UC** | |
| | Restauration | **UC** | | |
| | Commerce de gros | | | **UC** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | **UC** | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | **UC** |
| | Cinéma | | | **UC** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | **UC** |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | **UC** |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | **UC** | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **UC** |
| | Equipements sportifs | | | **UC** |
| | Autres équipements recevant du public | | | **UC** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **UC** |
| | Entrepôt | | | **UC** |
| | Bureau | | **UC** | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | **UC** |

## ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les constructions et installations appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et aux « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage et que le stationnement permette la ou les destinations projetées. Les constructions et installations appartenant à ces sous-destinations ne devront pas avoir une surface de plancher supérieure à 150m². Cette règle surfacique n'est pas applicable dans le cas du réinvestissement de constructions et d'installations existantes.

► Les constructions et installations appartenant à la sous-destination « Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » sont autorisées à condition de ne pas avoir une surface de plancher supérieure à 150m². Cette règle n'est pas applicable dans le cas de réinvestissement de constructions et d'installations existantes.

► Les constructions et installations appartenant à la sous-destination « Bureau » sont autorisées à condition de ne pas avoir une surface de plancher supérieure à 150m². Cette règle n'est pas applicable dans le cas du réinvestissement de constructions et d'installations existantes.

► L'extension des constructions principales est autorisée.

► La création d'annexes est permise.

### ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction
☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

☑ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
☐ Aucune mixité

## PARTIE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Hauteur maximale en R+1.

  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

**► Implantation par rapport aux voies**

- Par rapport à la Route Départementale RD112 : les constructions principales doivent observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD112.
- Autres voies : les constructions principales devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé sans être inférieur au recul de la construction principale.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

**► Implantation des annexes par rapport aux constructions principales**

Non règlementé.

### ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les constructions édifiées, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

Les façades des constructions à vocation d'habitation donnant sur le domaine public seront composées en faisant référence aux façades contigües existantes. Le ton des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches de celles présentes dans l'architecture traditionnelle des villages.

Les annexes et extensions doivent respecter un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures limitées à 1,50 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées :

- D'un muret,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 30% et 35%.

La couverture des toitures devra être réalisée avec des matériaux de type tuile canal ou matériaux d'aspect similaire. Les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées dans la limite des prescriptions définies dans les dispositions générales.

Les toitures de type contemporaines (toitures terrasses ou plates par exemple) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales ou dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**► Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

## ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de construction, d'installation, d'aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés avec des revêtements perméables et ils doivent être plantés. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

## ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

**► Construction à vocation d'habitation**

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles peuvent être réalisées dans un volume construit ou hors volume, mais devront respecter les dimensions minimales indiquées dans le lexique du présent règlement.

Règle spécifique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

**► Pour les autres destinations**

Un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel.

Le stationnement lié aux constructions à destination « de commerce et activité de service » est réglementé à raison d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

## PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**Le secteur UH1 correspond aux hameaux historiques. Ils se caractérisent par un groupement de bâtis majoritairement ancien avec une configuration de hameau regroupé et non de développement linéaire. L'urbanisation de ces secteurs devra donc se faire dans le respect de l'existant, en gardant une ambiance de hameau ancien avec pas ou peu de clôture, et en évitant de les prolonger par du développement linéaire. L'enjeu est de garder le lien social au sein de ces secteurs avec une idée d'espace commun.**
**Le secteur UH2 vient en continuité du secteur UH1 ou s'est développé seul mais beaucoup plus récemment que le secteur UH2. L'ordonnancement des constructions est beaucoup plus similaire aux zones urbaines récentes, c'est-à-dire caractérisé par des maisons pavillonnaires en R + 1, implantées en recul par rapport aux voies publiques.**

# ZONE URBAINE – HAMEAUX HISTORIQUES (UH1 et UH2)

| PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **UH1 – UH2** |
| | Exploitation forestière | | | **UH1 – UH2** |
| Habitation | Logement | **UH1 – UH2** | | |
| | Hébergement | **UH1 – UH2** | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | **UH1** | **UH2** |
| | Restauration | | **UH1** | **UH2** |
| | Commerce de gros | | | **UH1 – UH2** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | **UH1** | **UH2** |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | **UH1** | **UH2** |
| | Cinéma | | | **UH1 – UH2** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | **UH1 – UH2** |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | **UH1 – UH2** |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | **UH1 – UH2** |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **UH1 – UH2** |
| | Equipements sportifs | | | **UH1 – UH2** |
| | Autres équipements recevant du public | | | **UH1 – UH2** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **UH1 – UH2** |
| | Entrepôt | | **UH2** | **UH1** |
| | Bureau | | **UH1 – UH2** | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | **UH1 – UH2** |

## ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les constructions et installations à destination de « commerce et activité de service » et celles de sous-destinations de « bureaux » et « d'entrepôt » sont autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage et que le stationnement permette la ou les destinations projetées.

► L'extension des constructions principales est autorisée.

► La création d'annexes est permise.

### ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction
☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

☑ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
☐ Aucune mixité

## PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Dans le secteur UH1, hauteur maximale en R+2.
- Dans le secteur UH2, hauteur maximale en R+1.

  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

**► Implantation par rapport aux voies**

- Dans le secteur UH, les constructions principales devront s'implanter à l'alignement des voies existantes. Seule une incapacité technique dûment justifiée permettra de s'implanter en recul ou afin de s'aligner sur une construction contigüe (cf. disposition générales).
- Dans le secteur UH2, les constructions principales devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Dans le secteur UH, les constructions principales devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Dans le secteur UH2, les constructions principales devront s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

**► Implantation des annexes par rapport aux constructions principales**

Non règlementé.

### ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les constructions édifiées, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

Les façades des constructions à vocation d'habitation donnant sur le domaine public seront composées en faisant référence aux façades contigües existantes. Le ton des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches de celles présentes dans l'architecture traditionnelle des villages.

Les annexes et extensions doivent respecter un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures limitées à 1,50 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret en pierre dans les secteurs UH1 et UH2,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré dans le secteur UH1.
- D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées :

- D'un muret en pierre,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela, le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 30% et 35%.

La couverture des toitures devra être réalisée avec des matériaux de type tuile canal ou matériaux d'aspect similaire. Les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées dans la limite des prescriptions définies dans les dispositions générales.

Les toitures de type contemporaines (toitures terrasses ou plates par exemple) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Pour les constructions appartenant aux destinations « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » autorisées dans la zone, les pentes des toitures ne sont pas règlementées.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales ou dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**► Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

## ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de construction, d'installation, d'aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés avec des revêtements perméables et ils doivent être plantés. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure

du possible. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

### ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

**► Construction à vocation d'habitation**

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement, à l'exception du secteur UH1 pour laquelle, en cas de contrainte technique dûment justifiée, le stationnement n'est pas réglementé. Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles peuvent être réalisées dans un volume construit ou hors volume, mais devront respecter les dimensions minimales indiquées dans le lexique du présent règlement.

Règle spécifique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement. Pour le secteur UH1 la disposition énoncée ci-dessus s'appliquent.

**► Pour les autres destinations**

Un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel.

Le stationnement lié aux constructions à destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

## PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone UM correspond aux extensions périphériques à vocation mixte, regroupant ainsi de l'habitat mais aussi des activités économiques. Concernant l'habitat, le tissu urbain est peu dense.**

# ZONE URBAINE MIXTE (UM)

| PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **UM** |
| | Exploitation forestière | | | **UM** |
| Habitation | Logement | **UM** | | |
| | Hébergement | **UM** | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | **UM** | |
| | Restauration | | | **UM** |
| | Commerce de gros | | **UM** | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | **UM** | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | **UM** | |
| | Cinéma | | | **UM** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | **UM** | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **UM** | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | **UM** | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **UM** |
| | Equipements sportifs | | | **UM** |
| | Autres équipements recevant du public | **UM** | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | **UM** | |
| | Entrepôt | | **UM** | |
| | Bureau | | **UM** | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | **UM** | |

## ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les constructions et installations à destination « commerces et d'activités de services » ainsi que celles des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage et que le stationnement permette la ou les destinations projetées.

► L'extension des constructions principales est autorisée.

► La création d'annexes est permise.

## ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction
☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

☑ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
☐ Aucune mixité

# PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Hauteur maximale en R+1 pour les constructions répondant à la destination habitat.
- Hauteur maximale à 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les autres constructions autorisées dans zone. Une hauteur supérieure peut-être acceptée sans dépasser celle d'une construction contiguë présentant une hauteur supérieure.

  Les règles ci-dessus exposées ne s'appliquent pas pour les destinations et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ; dans ces cas la hauteur n'est pas réglementée.

  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

**► Implantation par rapport aux voies**

- Toutes les constructions devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé sans être inférieur au recul de la construction principale.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

**► Implantation des annexes par rapport aux constructions principales**

Non règlementé.

## ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les constructions édifiées, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

Les façades des constructions à vocation d'habitation donnant sur le domaine public seront composées en faisant référence aux façades contigües existantes. Le ton des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches de celles présentes dans l'architecture traditionnelle des villages.

Les annexes et extensions doivent respecter un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures limitées à 1,50 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret,

- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

La pente des toitures des constructions principales sera au maximum de 35%.

La couverture des toitures devra être réalisée avec des matériaux de type tuile canal ou matériaux d'aspect similaire. Les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées dans la limite des prescriptions définies dans les dispositions générales.

Les toitures de type contemporaines (toitures terrasses ou plates par exemple) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Pour les constructions appartenant aux destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics », « artisanat et commerce de détail » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » autorisées dans la zone, l'aspect et les pentes des toitures ne sont pas règlementées.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales ou dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**► Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

## ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de construction, d'installation, d'aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés avec des revêtements perméables et ils doivent être plantés. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

## ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

**► Construction à vocation d'habitation**

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles peuvent être réalisées dans un volume construit ou hors volume, mais devront respecter les dimensions minimales indiquées dans le lexique du présent règlement.
Règle spécifique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

**► Pour les autres destinations**

Un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel.

Le stationnement lié aux constructions à destination « d'équipements collectifs et d'intérêt public » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination « de commerce et activité de service » est réglementé à raison d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Le stationnement lié aux constructions à destination « d'hébergement hôtelier et touristique » est réglementé à raison d'une place de stationnement par chambre.

## PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone UE correspond à une zone urbaine vouée aux équipements publics et d'intérêt collectif.**

# ZONE URBAINE VOUEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

| PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **UE** |
| | Exploitation forestière | | | **UE** |
| Habitation | Logement | | | **UE** |
| | Hébergement | **UE** | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | | **UE** |
| | Restauration | | | **UE** |
| | Commerce de gros | | | **UE** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | **UE** | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | **UE** |
| | Cinéma | | | **UE** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | **UE** | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **UE** | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | **UE** | | |
| | Salles d'art et de spectacles | **UE** | | |
| | Equipements sportifs | **UE** | | |
| | Autres équipements recevant du public | **UE** | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **UE** |
| | Entrepôt | | | **UE** |
| | Bureau | | | **UE** |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | **UE** |

## ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UE ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité dans les autres zones ou tout autre activité existante.

► La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée à condition d'être compatible avec les activités liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction

☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle

☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

Sans objet.

# PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Constructions principales : la hauteur maximale des constructions principales est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

**► Implantation par rapport aux voies**

- Les constructions principales seront implantées en cohérence avec les constructions contiguës ou limitrophes.
- Extensions et annexes : non réglementé sans être inférieur au recul de la construction principale.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

## ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

## ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de construction, d'installation, d'aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés avec des revêtements perméables et ils devront être plantés. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

### ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées.

## PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

# ZONE URBAINE VOUEE AUX LOISIRS (UL)

**La zone urbaine de loisirs (UL) correspond au camping Le Pessac présent sur la commune de Vielmur-sur-Agout.**

| PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | UL |
| | Exploitation forestière | | | UL |
| Habitation | Logement | | UL | |
| | Hébergement | | | UL |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | | UL |
| | Restauration | | UL | |
| | Commerce de gros | | | UL |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | UL |
| | Hébergement hôtelier et touristique | UL | | |
| | Cinéma | | | UL |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | UL |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | UL |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | UL |
| | Salles d'art et de spectacles | | | UL |
| | Equipements sportifs | | | UL |
| | Autres équipements recevant du public | | | UL |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | UL |
| | Entrepôt | | | UL |
| | Bureau | | | UL |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | UL |

## ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « logement » est autorisée sous condition de répondre à un besoin de surveillance permanente de l'activité touristique et d'être intégrée dans les constructions existantes.

► La sous-destination « restauration » est strictement limitée à l'extension et/ou au changement de destination de tout ou partie d'une construction existante.

## ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction

☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle

☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

Sans objet.

# PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Constructions : la hauteur maximale des constructions est de RDC,
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction,
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

**► Implantation par rapport aux voies**

- Constructions : les constructions seront implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite de voie ou d'emprise publique.
- Extensions et annexes : non réglementé sans être inférieur au recul de la construction principale.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions : les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : les extensions et les annexes respecteront l'implantation définie pour les constructions.

## ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec les constructions existantes, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

## ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de construction, d'installation, d'aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés avec des revêtements perméables et ils devront être plantés. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

## ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement est géré à l'échelle du camping « Le Pessac », qui doit être adapté à son affluence, à sa taille et à son fonctionnement.

# PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone UX correspond à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques.**
**Le secteur UX1 est plus restreint en termes de destination au regard des risques technologiques présents.**

# ZONE URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UX et UX1)

| PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **UX – UX1** |
| | Exploitation forestière | | | **UX – UX1** |
| Habitation | Logement | | | **UX – UX1** |
| | Hébergement | | | **UX – UX1** |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | **UX** | | **UX1** |
| | Restauration | **UX** | | **UX1** |
| | Commerce de gros | **UX** | | **UX1** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | **UX** | | **UX1** |
| | Hébergement hôtelier et touristique | **UX** | | **UX1** |
| | Cinéma | | | **UX – UX1** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | **UX** | | **UX1** |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **UX – UX1** | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | **UX – UX1** |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **UX – UX1** |
| | Equipements sportifs | | | **UX – UX1** |
| | Autres équipements recevant du public | | | **UX – UX1** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | **UX – UX1** | | |
| | Entrepôt | **UX – UX1** | | |
| | Bureau | **UX** | **UX1** | |
| | Centre de congrès et d'exposition | **UX** | | **UX1** |

## ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

En secteur UX1 :

► Le Plan de Prévention des Risques Technologiques s'applique prioritairement au présent règlement sur l'ensemble du secteur UX1.

► La sous-destination « bureau » est uniquement autorisée dans le respect de la réglementation relative au Plan de Prévention des Risques technologiques.

## ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction
☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

Sans objet

# PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Constructions principales : les constructions principales auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf en cas de nécessité technique. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : les extensions auront une hauteur visible minimale égale à celle de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

**► Implantation par rapport aux voies**

- Par rapport à la Route Départementale RD112 : les constructions principales doivent observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD112.
- Autres voies : les constructions principales devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé sans être inférieur au recul de la construction principale.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

**► Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie.

## ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

En limite de voie publique ou privée et en limite(s) séparative(s), les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré, éventuellement doublé d'une haie,
- D'une haie végétale.

Les clôtures sont limitées à 1,50 mètre de hauteur.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela, le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

La pente des toitures n'est pas règlementée. Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

### ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis…).

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, dépôts de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par des haies ou des plantations.

Des plantations devront être réalisées en raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières photovoltaïques.

### ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public sera à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

## PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION

**Zones à urbaniser ouvertes**

> Zone à urbaniser – Résidentielle (1AU)
> Zone à urbaniser – Équipement (1AUe)
> Zone à urbaniser – Économique et Commerciale (1AUx et 1AUx1)

**La zone 1AU concerne des espaces ouverts à l'urbanisation, localisés en continuité de la trame urbaine et dont la vocation principale est l'habitat. Une certaine mixité fonctionnelle demeure néanmoins possible dans ces espaces.**

# ZONE A URBANISER (1AU)

| PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **1AU** |
| | Exploitation forestière | | | **1AU** |
| Habitation | Logement | **1AU** | | |
| | Hébergement | **1AU** | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | **1AU** | |
| | Restauration | | **1AU** | |
| | Commerce de gros | | | **1AU** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | **1AU** | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | **1AU** |
| | Cinéma | | | **1AU** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | **1AU** |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | **1AU** |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | **1AU** |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **1AU** |
| | Equipements sportifs | | | **1AU** |
| | Autres équipements recevant du public | | | **1AU** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **1AU** |
| | Entrepôt | | | **1AU** |
| | Bureau | | | **1AU** |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | **1AU** |

## ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage et que le stationnement permette la ou les destinations projetées.

► L'extension des constructions principales est autorisée.

► La création d'annexes est permise.

## ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction
☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

☑ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
☐ Aucune mixité

## PARTIE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Hauteur maximale en R+1.

  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

**► Implantation par rapport aux voies**

- Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement des voies existantes ou en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé sans être inférieur au recul de la construction principale.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

**► Implantation des annexes par rapport aux constructions principales**

Non règlementé.

**► Surface de plancher**

La surface de plancher des constructions et installations liées aux destinations « commerce et activité de service » ne dépassera pas 150 m² par établissement. Cette règle n'est pas applicable dans le cas du réinvestissement de constructions et installations existantes.

## ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les constructions édifiées, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

Les façades des constructions à vocation d'habitation donnant sur le domaine public seront composées en faisant référence aux façades contigües existantes. Le ton des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches de celles présentes dans l'architecture traditionnelle des villages.

Les annexes et extensions doivent respecter un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures limitées à 1,50 mètre de hauteur devront être constituées :

- D'un muret,
- Ou d'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- Ou d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées :

- D'un muret,
- Ou d'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- Ou d''un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- Ou d'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 30% et 35%.

La couverture des toitures devra être réalisée avec des matériaux de type tuile canal ou matériaux d'aspect similaire. Les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées dans la limite des prescriptions définies dans les dispositions générales.

Les toitures de type contemporaines (toitures terrasses ou plates par exemple) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Pour les constructions appartenant à la destination « commerces et activités de services » autorisées dans la zone, les pentes des toitures ne sont pas règlementées.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales ou dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

### ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de construction, d'installation, d'aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés avec des revêtements perméables et ils devront être plantés. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

### ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

**► Construction à vocation d'habitation**

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles peuvent être réalisées dans un volume construit ou hors volume, mais devront respecter les dimensions minimales indiquées dans le lexique du présent règlement.
Règle spécifique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

**► Pour les autres destinations**

Un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel.

Le stationnement lié aux constructions à destination « de commerce et activité de service » est réglementé à raison d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

## PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone 1AUe correspond à l'extension de la zone UE, vouée aux équipements publics et d'intérêt collectif.**

# ZONE A URBANISER VOUEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (1AUe)

| PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **1AUe** |
| | Exploitation forestière | | | **1AUe** |
| Habitation | Logement | | | **1AUe** |
| | Hébergement | **1AUe** | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | | **1AUe** |
| | Restauration | | | **1AUe** |
| | Commerce de gros | | | **1AUe** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | **1AUe** | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | **1AUe** |
| | Cinéma | | | **1AUe** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | **1AUe** | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **1AUe** | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | **1AUe** | | |
| | Salles d'art et de spectacles | **1AUe** | | |
| | Equipements sportifs | **1AUe** | | |
| | Autres équipements recevant du public | **1AUe** | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **1AUe** |
| | Entrepôt | | | **1AUe** |
| | Bureau | | | **1AUe** |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | **1AUe** |

## ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone 1AUe ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité dans les autres zones ou tout autre activité existante.

► La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée à condition d'être compatible avec l'habitat et les activités liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction

☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle

☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

Sans objet.

# PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Constructions principales : la hauteur maximale des constructions principales est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

**► Implantation par rapport aux voies**

- Les constructions principales seront implantées en cohérence avec les constructions contiguës ou limitrophes.
- Extensions et annexes : non réglementé sans être inférieur au recul de la construction principale.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

### ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées soit :

- D'un muret,
- D'un muret maçonné surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

### ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de construction, d'installation, d'aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés avec des revêtements perméables et ils devront être plantés. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

### ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées.

## PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone 1AUx correspond à des espaces d'extensions à vocation d'activités économiques sur le territoire ; un deuxième secteur 1AUx1 a été défini où seules certaines sous-destinations sont autorisées.**

# ZONE A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (1AUx et 1AUx1)

## PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **1AUx – 1AUx1** |
| | Exploitation forestière | | | **1AUx – 1AUx1** |
| Habitation | Logement | | | **1AUx – 1AUx1** |
| | Hébergement | | | **1AUx – 1AUx1** |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | **1AUx – 1AUx1** | | |
| | Restauration | **1AUx – 1AUx1** | | |
| | Commerce de gros | **1AUx** | | **1AUx1** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | **1AUx – 1AUx1** | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | **1AUx – 1AUx1** | | |
| | Cinéma | | | **1AUx – 1AUx1** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | **1AUx – 1AUx1** | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **1AUx – 1AUx1** | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | **1AUx – 1AUx1** |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **1AUx – 1AUx1** |
| | Equipements sportifs | | | **1AUx – 1AUx1** |
| | Autres équipements recevant du public | | | **1AUx – 1AUx1** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | **1AUx** | | **1AUx1** |
| | Entrepôt | **1AUx** | | **1AUx1** |
| | Bureau | **1AUx – 1AUx1** | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | **1AUx** | | **1AUx1** |

### ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Néant.

### ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction

☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle

☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

Sans objet.

## PARTIE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Constructions principales : les constructions principales auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf en cas de nécessité technique. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : les extensions auront une hauteur visible minimale égale à celle de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

**► Implantation par rapport aux voies**

- Par rapport à la Route Départementale RD112 : les constructions principales doivent observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD112.
- Autres voies : les constructions principales devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé sans être inférieur au recul de la construction principale.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

**► Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie.

## ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

En limite de voie publique ou privée et en limite(s) séparative(s), les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré, éventuellement doublé d'une haie
- D'une haie végétale

Les clôtures sont limitées à 1,50 mètre de hauteur.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela, le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

La pente des toitures n'est pas règlementée. Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

## ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis…).

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, dépôts de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par des haies ou des plantations.

Des plantations devront être réalisées en raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières photovoltaïques.

### ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public sera à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

## PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION

Les deux zones ci-dessous sont fermées à l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à **une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal** pour les zones 2AU, 2AUe et 2AUx.

**Zone 2AU**

**Zone 2AUe**

**Zone 2AUx**

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES

> Zone Naturelle (N)
> Zone Naturelle – Loisir (NL)
> Zone Naturelle – non constructible (Nnc)

**La zone N correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels. Ces espaces ne sont pas urbanisés dans leur majorité mais peuvent intégrer des constructions isolées.**

# ZONE NATURELLE (N)

| PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **N** |
| | Exploitation forestière | **N** | | |
| Habitation | Logement | | **N** | |
| | Hébergement | | | **N** |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | **N** | |
| | Restauration | | **N** | |
| | Commerce de gros | | | **N** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | **N** |
| | Hôtels | | | **N** |
| | Autres hébergements touristiques | | **N** | |
| | Cinéma | | | **N** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | **N** |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **N** | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | **N** |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **N** |
| | Equipements sportifs | | | **N** |
| | Autres équipements recevant du public | | | **N** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **N** |
| | Entrepôt | | | **N** |
| | Bureau | | | **N** |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | **N** |

## ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination dans toute la zone N à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site (sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction) :

- Logement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Autres hébergements touristiques

► Les extensions des logements existants sont autorisées à condition que leur emprise au sol ne soit pas supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

► Les annexes des logements existants seront implantées à 25 m au maximum de la construction principale. L'emprise au sol maximale des annexes est définie selon les modalités suivantes :

- Garage non-rattaché au volume construit principal et carport : 50 m²
- Piscine : 60 m²

- Autres annexes : 30 m²

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m². L'emprise au sol totale cumulée n'intègre pas l'emprise au sol des piscines.

► Les constructions et installations nécessaires à des « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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. Ces conditions sont énumérées conformément à l'article L 151-11 1° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction
☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**
Sans objet.

## PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Les constructions, installations et leurs extensions seront édifiées au maximum en R+1. Les extensions ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la construction principale.

  Exception :

  - en cas de nécessités techniques justifiées, les constructions appartenant à la sous-destination « exploitation forestière » pourront avoir une hauteur supérieure à R+1.
  - concernant les constructions et installations nécessaires aux « Equipements d'intérêt collectif et de services publics », se reporter à l'article DC7 des dispositions communes.

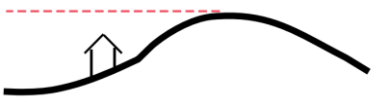
- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 2° : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.

**► Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

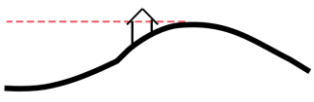
- Les nouvelles constructions et installations devront être implantées au minimum à 75 mètres de l'axe des routes à grande circulation (RD112, RD612, RD83).
- Les nouvelles constructions et installations devront être implantées à 15 mètres de l'axe des routes départementales et à 10 mètres de l'axe des autres voies.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et en cas d'extension ou de reconstruction.

**► Implantation des constructions par rapport aux crêtes et points hauts**

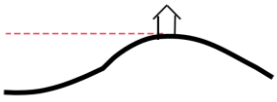
Tant que possible les constructions ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts : seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité forestière en dépende.



**Bonne intégration de la construction**



**Implantation à éviter**



**Implantation à proscrire**

## ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les murs en pierre existants seront maintenus et mis en valeur.

Les couleurs vives sont interdites pour toutes les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie,
- D'une haie végétale.

Le système de clôture ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela, le type de clôtures édifié sera conforme aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque inondation.

Les clôtures directement liées à des constructions et installations nécessaires aux « Equipements d'intérêt collectif et de services publics », ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-dessus, notamment au regard des obligations liées à la sécurité qui sont exigées pour ces projets. Toutefois, une attention particulière doit être portée à leur intégration paysagère et environnementale.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les couvertures des toitures mises en œuvre ne devront pas utiliser de couleurs criardes et devront s'intégrer dans leur environnement naturel et paysager. Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

**► Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

## ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales (cf. dispositions générales). Tout arbre abattu ou détérioré pour rendre possible un projet devra être remplacé sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis…).

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement, les constructions ou les installations autorisées doivent être occultées par des haies ou des plantations.

Des plantations devront être réalisées en raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

## ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement devront être pris en compte sur la parcelle ou l'unité foncière. Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

# PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone NL correspond aux zones existantes dédiées à l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs.**

# ZONE NATURELLE DE LOISIRS (NL)

| PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **NL** |
| | Exploitation forestière | | | **NL** |
| Habitation | Logement | | | **NL** |
| | Hébergement | | | **NL** |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | | **NL** |
| | Restauration | | | **NL** |
| | Commerce de gros | | | **NL** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | **NL** |
| | Hôtels | | | **NL** |
| | Autres hébergements touristiques | | **NL** | |
| | Cinéma | | | **NL** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | **NL** |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **NL** | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | **NL** |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **NL** |
| | Equipements sportifs | | | **NL** |
| | Autres équipements recevant du public | | | **NL** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **NL** |
| | Entrepôt | | | **NL** |
| | Bureau | | | **NL** |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | **NL** |

## ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Sur l'ensemble de la zone NL, les constructions et installations existantes pourront faire l'objet d'entretien et d'évolution de type rénovation. Par ailleurs, l'occupation du sol par des hébergements de loisirs type tente est autorisé.

## ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction
☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**
Sans objet.

# PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 2° : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.
- Les constructions et installations autorisées dans la zone et leurs extensions seront édifiées au maximum en RDC.

**► Implantation**

- Les nouvelles constructions devront être implantées au minimum à 75 mètres de l'axe des routes à grandes circulation (RD112, RD612, RD83).
- Les nouvelles constructions devront être implantées à 15 mètres de l'axe des routes départementales et à 10 mètres de l'axe des autres voies. Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et en cas d'extension ou de reconstruction.

## ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

- Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.
- Les murs en pierre existants seront maintenus et mis en valeur.
- Les couleurs vives sont interdites pour toutes les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie,
- D'une haie végétale.

Le système de clôture ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela, le type de clôtures édifié sera conforme aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque inondation.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les couvertures des toitures mises en œuvre ne devront pas utiliser de couleurs criardes et devront s'intégrer dans leur environnement naturel et paysager. Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées.

**► Extensions et annexes**

Non-autorisées.

**► Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

## ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales (cf. dispositions générales). Tout arbre abattu ou détérioré pour rendre possible un projet devra être remplacé sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis…).

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement, les constructions ou les installations autorisées doivent être occultées par des haies ou des plantations.

Des plantations devront être réalisées en raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement devront être pris en compte sur la parcelle ou l'unité foncière. Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

## PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone Nnc correspond à des espaces naturels où des enjeux forts d'un point de vue environnemental ont été recensés ou des espaces concernés par des aléas naturels.**

# ZONE NATURELLE NON CONSTRUCTIBLE (Nnc)

| PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **Nnc** |
| | Exploitation forestière | | | **Nnc** |
| Habitation | Logement | | | **Nnc** |
| | Hébergement | | | **Nnc** |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | | **Nnc** |
| | Restauration | | | **Nnc** |
| | Commerce de gros | | | **Nnc** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | **Nnc** |
| | Hôtels | | | **Nnc** |
| | Autres hébergements touristiques | | | **Nnc** |
| | Cinéma | | | **Nnc** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | **Nnc** |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | **Nnc** | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | **Nnc** |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **Nnc** |
| | Equipements sportifs | | | **Nnc** |
| | Autres équipements recevant du public | | | **Nnc** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **Nnc** |
| | Entrepôt | | | **Nnc** |
| | Bureau | | | **Nnc** |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | **Nnc** |

## ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

- Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

## ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction
☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

Sans objet.

# PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Non règlementé.

**► Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ou installations autorisées devront être implantées au minimum à 75 mètres de l'axe des routes à grandes circulation (RD112, RD612, RD83).

Les constructions ou installations autorisées devront être implantées à 15 mètres de l'axe des routes départementales et à 10 mètres de l'axe des autres voies. Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et en cas d'extension ou de reconstruction.

## ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les murs en pierre existants seront-maintenus et mis en valeur.

Les couleurs vives sont interdites pour toutes les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie,
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela, le type de clôtures édifié sera conforme aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque inondation.

## ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout arbre abattu ou détérioré pour rendre possible un projet devra être remplacé sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis…).

## ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

# PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES

- Zone Agricole (A)
  - Secteur AS1
  - Secteur AS2
  - Secteur AS3
  - Secteur AS4
- Zone Agricole - non constructible (Anc)

# ZONE AGRICOLE (A)

-

## Secteur AS1

## Secteur AS2

## Secteur AS3

## Secteur AS4

**La zone A est une zone agricole où des espaces cultivés ou de pâturages ont été identifiés. La zone A comporte trois secteurs : AS1, AS2, AS3, AS4.**
**Le secteur AS1 est un secteur destiné à accueillir des bâtiments liés à de l'activité économique ou d'équipement public.**
**Le secteur AS2 est un secteur destiné à accueillir des équipements d'aide à la personne.**
**Le secteur AS3 est un secteur destiné à accueillir de l'habitat.**
**Le secteur AS4 est un secteur destiné à accueillir des activités de tourisme et de loisirs.**
**L'ensemble des projets au sein des secteurs de la zone agricole sont décrits au sein des STECAL.**

| PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | **A** | **AS4** | **AS1 – AS2– AS3** |
| | Exploitation forestière | | | **A – AS1 – AS2– AS3 - AS4** |
| Habitation | Logement | **AS3** | **A – AS2 - AS4** | **AS1** |
| | Hébergement | **AS2** | | **A – AS1 – AS3 - AS4** |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | **A – AS1 – AS3 AS4** | **AS2** |
| | Restauration | | **A – AS3** | **AS1 – AS2 - AS4** |
| | Commerce de gros | | | **A – AS1 – AS2 – AS3 - AS4** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | **AS4** | **A – AS1 – AS2– AS3** |
| | Hôtels | | | **A – AS1 – AS2– AS3 - AS4** |
| | Autres hébergements touristiques | **AS4** | | **A - AS1 – AS2– AS3** |
| | Cinéma | | | **A – AS1 – AS2– AS3 - AS4** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | **A – AS1 – AS2– AS3 - AS4** |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **A – AS1 – AS2 - AS3 - AS4** | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | **AS2** | | **A – AS1 – AS3 - AS4** |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **A – AS1 – AS2– AS3 - AS4** |
| | Equipements sportifs | | | **A – AS1 – AS2– AS3 - AS4** |
| | Autres équipements recevant du public | | | **A – AS1 – AS2– AS3 - AS4** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **A – AS2– AS3- AS1 - AS4** |
| | Entrepôt | | **AS1** | **A – AS2– AS3 - AS4** |
| | Bureau | | | **A – AS1 – AS2– AS3 – AS4** |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | **A – AS1 – AS2– AS3 - AS4** |

## ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans la zone A et l'ensemble des secteurs :

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
- Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

► Les constructions et installations nécessaires à des « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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. Ces conditions sont énumérées conformément à l'article L 151-11 1° du Code de l'Urbanisme.

En zone A, hors secteurs AS1, AS2, AS3, AS4 :

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination dans toute la zone A à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site :
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Logement

► En zone A, la construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres des espaces nécessitant une présence sur l'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

► En zone A, les extensions des logements existants sont autorisées à condition que leur emprise au sol ne soit pas supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

► En zone A, les annexes des logements existants seront implantées à 25 m au maximum de la construction principale. L'emprise au sol maximale des annexes est définie selon les modalités suivantes :
- Garage non-rattaché au volume construit principal et carport : 50 m²
- Piscine : 60 m²
- Autres annexes : 30 m²

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m². L'emprise au sol totale cumulée n'intègre pas l'emprise au sol des piscines.

En secteur AS1 :

► Les nouvelles constructions relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Entrepôt », autorisées en secteur AS1, ne devront pas dépasser une emprise au sol totale de 800 m².

En secteur AS2 :

► La sous-destination « logement » est uniquement autorisée par voie de changement de destination d'un bâtiment existant.

En secteur AS3 :

► La sous-destination « logement » est autorisée pour les nouvelles constructions.

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination dans toute le secteur AS3 à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site :
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Logement

► Les extensions des logements existants sont autorisées à condition que leur emprise au sol ne soit pas supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

► Les annexes des logements existants seront implantées à 25 m au maximum de la construction principale. L'emprise au sol maximale des annexes est définie selon les modalités suivantes :

- Garage non-rattaché au volume construit principal et carport : 50 m²
- Piscine : 60 m²
- Autres annexes : 30 m²

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m². L'emprise au sol totale cumulée n'intègre pas l'emprise au sol des piscines.

En secteur AS4 :

► La sous-destination « Exploitation agricole » est seulement autorisée dans le cas d'une activité de tourisme agricole en lien avec l'objet touristique de la zone.

► La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est seulement autorisée pour la mise à disposition d'une salle permettant l'accueil d'activités de loisirs.

► La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est seulement autorisée pour la création d'un commerce de détail d'une surface de plancher maximale de 200 m².

► La sous-destination « logement » est seulement autorisée pour les logements qui ne constituent pas la résidence permanente de leurs occupants, ainsi que pour les besoins de gardiennage et/ou de gestion de l'activité présente sur site.

### ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction

☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle

☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

Sans objet.

## PARTIE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

En zone A :

- Logements : les logements autorisés et leurs extensions seront édifiés au maximum en R+1. Dans le cas de logements existants, les extensions auront une hauteur égale à la hauteur de ce dernier. Les annexes auront une hauteur visible de 3 m maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 2° : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.
- Bâtiments agricoles : les bâtiments agricoles auront une hauteur maximale de 12 mètres au faitage. En cas de nécessités techniques dument justifiées pour la pérennisation ou le développement de l'activité agricole, la hauteur maximale des bâtiments et installations agricoles pourra être supérieure à 12 mètres au faîtage.
- Autres constructions : les constructions autorisées et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1.

  Exception :

  - concernant les constructions et installations nécessaires aux « Equipements d'intérêt collectif et de services publics », se reporter à l'article DC7 des dispositions communes.

En secteur AS1 :

- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 2° : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.
- Bâtiments de stockage : les bâtiments à vocation de stockage auront une hauteur maximale de 10 mètres au faitage. En cas de nécessités techniques dument justifiées pour la pérennisation ou le développement de l'activité, la hauteur maximale des bâtiments et installations pourra être supérieure à 10 mètres au faîtage.

- Autres constructions : les constructions autorisées et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1.
- Extension : Dans le cas de constructions existantes, les extensions pourront avoir une hauteur égale à la hauteur de ces dernières.
- Annexe : Les annexes auront une hauteur visible de 3 m maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En secteur AS2 :

- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 2° : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres constructions : les constructions autorisées et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1.
- Extension : Dans le cas de constructions existantes, les extensions pourront avoir une hauteur égale à la hauteur de ces dernières.
- Annexe : Les annexes auront une hauteur visible de 3 m maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En secteur AS3 :

- Logements : les logements autorisés et leurs extensions seront édifiés au maximum en R+1. Dans le cas de logements existants, les extensions auront une hauteur égale à la hauteur de ce dernier. Les annexes auront une hauteur visible de 3 m maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 2° : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.

En secteur AS4 :

- Bâtiments agricoles : les bâtiments agricoles auront une hauteur maximale de 12 mètres au faitage. En cas de nécessités techniques dument justifiées pour la pérennisation ou le développement de l'activité agricole, la hauteur maximale des bâtiments et installations agricoles pourra être supérieure à 12 mètres au faîtage.
- Autres constructions : les constructions autorisées et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions où des hauteurs existantes supérieures sont présentes, la hauteur maximale est limitée à la hauteur d'origine de la construction.
- Dans le cas de projet de constructions légères de type « cabanes », localisées dans des arbres de hautes tiges, la hauteur se calcule à partir du plancher de la construction et ne pourra dépasser 3 mètres de haut au faîtage ou à l'acrotère.

**► Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les constructions agricoles sont implantées à 20 m maximum du siège d'exploitation afin d'observer une certaine compacité de l'unité bâtie, sauf en cas d'impossibilités techniques dument justifiées.

En secteurs AS1 et AS2, les constructions devront être contigües ou implantées à une distance de 4 mètres minimum, les unes par rapport aux autres.

**► Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les nouvelles constructions et installations devront être implantées au minimum à 75 mètres de l'axe des routes à grandes circulation (RD112, RD612, RD83).
- Les nouvelles constructions et installations devront être implantées à 15 mètres de l'axe des routes départementales et à 10 mètres de l'axe des autres voies.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et en cas d'extension ou de reconstruction.
- En secteurs AS1, AS2, AS3 et AS4 en-dehors des routes à grande circulation et des routes départementales, les constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou limite d'emprise publique.

**► Implantation par rapport aux limites séparatives**

En secteur AS1 et AS2 :

- Constructions principales : les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : non réglementé.

En secteur AS3 :

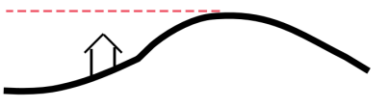
- Constructions principales : les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Extensions et annexes : non réglementé.

En secteur AS4 :

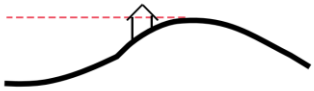
- Constructions : Les constructions devront s'implanter à au moins 5 mètres des limites séparatives de propriété.
- Extensions et annexes : non réglementé.

**► Implantation des constructions par rapport aux crêtes et points hauts**

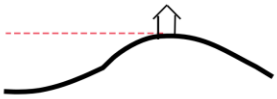
- Tant que possible les constructions ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts : seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité agricole en dépende. Dans tous les cas, les constructions à usage d'élevage devront être implantées à plus de 100 mètres des zones urbaines ou à urbaniser. Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone A respectera les principes suivants :



**Bonne intégration de la construction**



**Implantation à éviter**



**Implantation à proscrire**

## ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les murs en pierre existants seront-maintenus et mis en valeur.
Les couleurs vives sont interdites pour toutes les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.
Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie,
- D'une haie végétale.

Le système ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,50 mètre.
Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela, le type de clôtures édifié sera conforme aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque inondation.

Les clôtures directement liées à des constructions et installations nécessaires aux « Equipements d'intérêt collectif et de services publics », ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-dessus, notamment pour des raisons de sécurité. Une dérogation au niveau de la hauteur des clôtures pourra être faite dans le cadre de la construction de méthaniseurs agricoles. Toutefois, une attention particulière doit être portée à leur intégration paysagère et environnementale.

**► Toitures**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les couvertures des toitures mises en œuvre ne devront pas utiliser de couleurs criardes et devront s'intégrer dans leur environnement naturel et paysager. Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées.

Hormis dans des cas motivés pour atteindre des performances énergétiques dûment justifiées, les couvertures des toitures réalisées pour des logements autorisés dans la zone A et en secteur AS3 auront un aspect tuile canal.

**► Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

**► Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

### ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales (cf. dispositions générales). Tout arbre abattu ou détérioré pour rendre possible un projet devra être remplacé sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis…)

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement, les constructions ou les installations autorisées doivent être occultées par des haies ou des plantations.

Des plantations devront être réalisées en raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

**► Construction à vocation d'habitation**

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles peuvent être réalisées dans un volume construit ou hors volume, mais devront respecter les dimensions minimales indiquées dans le lexique du présent règlement.

Règle spécifique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

**► Construction à vocation autre qu'habitation**

Les besoins en stationnement devront être pris en compte sur la parcelle ou l'unité foncière. Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

## PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone Anc correspond à des espaces agricoles où des enjeux forts d'un point de vue environnemental ont été recensés ou à des espaces concernés par des aléas naturels. Il peut également s'agir d'espaces présentant un enjeu agricole important (cf. diagnostic agricole).**

# ZONE AGRICOLE NON CONSTRUCTIBLE (Anc)

| PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION | INTERDITE |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | **Anc** |
| | Exploitation forestière | | | **Anc** |
| Habitation | Logement | | | **Anc** |
| | Hébergement | | | **Anc** |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | | **Anc** |
| | Restauration | | | **Anc** |
| | Commerce de gros | | | **Anc** |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | **Anc** |
| | Hôtels | | | **Anc** |
| | Autres hébergements touristiques | | | **Anc** |
| | Cinéma | | | **Anc** |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | **Anc** |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | **Anc** | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | **Anc** |
| | Salles d'art et de spectacles | | | **Anc** |
| | Equipements sportifs | | | **Anc** |
| | Autres équipements recevant du public | | | **Anc** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | **Anc** |
| | Entrepôt | | | **Anc** |
| | Bureau | | | **Anc** |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | **Anc** |

## ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

- Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

## ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

☑ Mixité des destinations pour une même construction

☑ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle

☐ Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

Sans objet.

# PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**► Hauteur visible**

Non règlementé.

**► Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ou installations autorisées devront être implantées au minimum à 75 mètres de l'axe des routes à grandes circulation (RD112, RD612, RD83).

Les constructions ou installations autorisées devront être implantées à 15 mètres de l'axe des routes départementales et à 10 mètres de l'axe des autres voies. Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et en cas d'extension ou de reconstruction.

## ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**► Traitement des façades**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC7 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les murs en pierre existants seront maintenus et mis en valeur.

Les couleurs vives sont interdites pour toutes les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**► Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie,
- D'une haie végétale.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela, le type de clôtures édifié sera conforme aux prescriptions du PPRi.

## ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout arbre abattu ou détérioré pour rendre possible un projet devra être remplacé sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis…).

## ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

# PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

# LEXIQUE

**Accès**
Elément de desserte d'une parcelle (ou d'une unité foncière) permettant aux piétons et aux véhicules, motorisés ou non-motorisés, de pénétrer et de sortir du terrain en toute sécurité.
L'accès constitue la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou privée) et correspond, soit à la limite donnant directement sur ladite voie (portail ou porte de garage), soit à l'espace tel qu'un porche ou une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage).
Pour être constructible, toute parcelle (ou unité foncière) doit disposer d'un accès permettant la jonction avec une voie.
Pour assurer la sécurité des usagers, l'accès devra se faire le plus perpendiculairement possible à la voie et observer une largeur suffisamment importante, sur toute la portion de terrain constituant la bande d'accès ou la servitude de passage, pour permettre le passage d'un véhicule motorisé standard.

**Affouillement du sol**
L'affouillement correspond à une modification du niveau du sol par déblai.

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

**Arbre**
Végétal vivace, ligneux ou rameux, constitué d'un tronc.

**Construction**
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.
Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

**Constructions contigües**
Constructions directement en contact, entre elles, par le biais d'une façade ou d'un pignon. Des constructions reliées par un simple élément architectural (porche, auvent, etc.) ne permettent pas de caractériser le principe de contiguïté.

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

**Combles**
Un comble constitue le volume intérieur d'une construction délimité par les versants de la toiture et le dernier plancher. Les combles comportent une surface de plancher inférieure au celle du dernier étage sous combles.

**Couronnement**

Partie terminale de la construction qui comprend les combles et les attiques.

**Démolition**
Travaux visant à détruire intentionnellement une construction en totalité ou partiellement.

**Destination et sous-destination des constructions**
Notion permettant de déterminer l'usage actuel ou futur d'une construction donnée. Il existe cinq catégories de destination, dissociées en plusieurs sous-destinations :

- **Exploitation agricole et forestière**

- Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » est définie par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

■ Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les maisons forestières, les scieries et les entrepôts permettant le stockage du bois, des outils et des véhicules nécessaires à l'exploitation.

### ➢ Habitation

■ Logement

La sous-destination « logement » recouvre toutes les constructions, utilisées à titre de logement principal, secondaire ou occasionnel, ci-après :

◦ Les maisons individuelles,
◦ Les immeubles collectifs,
◦ Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »,
◦ Les chambres d'hôtes dans la limite de cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes,
◦ Les meublés de tourisme tels que les gîtes, qui ne proposent pas les prestations hôtelières suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.

■ L'hébergement

La sous-destination « hébergement » recouvre toutes les constructions, à vocation principalement sociale, destinées à héberger un public spécifique telles que :

◦ Les cités et résidences universitaires,
◦ Les foyers de travailleurs,
◦ Les EPHAD,
◦ Les maisons de retraite,
◦ Les résidences hôtelières à vocation sociale,
◦ Les hébergements à vocation commerciale, assurant des fonctions et des services pour un public similaire,
◦ Les centres d'hébergement d'urgence,
◦ Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS),
◦ Les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA),
◦ Les résidences hôtelières, à vocation sociale, ayant une double sous-destination dans le respect des dispositions de l'article L.631-11 du code de la construction et de l'habitation.

### ➢ Commerce et activité de service

■ Artisanat et commerce de détail

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre toutes les constructions assimilées au commerce de détail telles que :

◦ Les épiceries,
◦ Les supermarchés,
◦ Les hypermarchés,
◦ Les points permanents de retrait par la clientèle,

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre toutes les constructions assimilées à une activité commerciale de vente de biens, ainsi que celles assimilées à une activité commerciale de vente de services.

■ Restauration

La sous-destination « restauration » recouvre toutes les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Elle n'intègre pas la restauration collective proposant une prestation aux usagers ou salariés d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

■ Commerce de gros

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

■ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre toutes les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accomplissement de prestations de service.

■ Hôtels

La sous-destination « hôtels » recouvre toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels. Il s'agit d'établissements commerciaux offrant des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certains nombres de services pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sauf exception.

■ Autres hébergements touristiques

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre toutes les constructions, autres que les hôtels, telles que :

◦ Les résidences de tourisme,
◦ Les villages de vacances,
◦ Les constructions sur les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

■ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toutes les constructions ayant une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

➢ **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre toutes les constructions ayant pour objectif d'assurer une mission de service public. L'accueil du public n'est pas indispensable pour que les constructions intègrent cette sous-destination. La présente sous-destination comprend donc :

◦ Les constructions de l'Etat,
◦ Les constructions des collectivités territoriales et de leurs groupements,
◦ Les constructions des personnes morales investies d'une mission de service public.

■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements collectifs dont la nature est technique ou industrielle. La présente sous-destination intègre donc :

◦ Les constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
◦ Les constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
◦ Les constructions de nature industrielles nécessaires à la production d'énergie.

■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre toutes les constructions listées ci-après :

◦ L'ensemble des établissements d'enseignement,
◦ Les établissements d'enseignement professionnels et techniques,
◦ Les établissements d'enseignement et de formation pour adultes,
◦ Les hôpitaux,
◦ Les cliniques,
◦ Les maisons de convalescence,
◦ Les maisons de santé privées ou publiques permettant d'assurer un maintien des services médicaux dans les territoires sous-équipés.

■ Salles d'art et de spectacles

La sous-destination « salles d'arts et de spectacles » recouvre toutes les constructions destinées à des activités artistiques, créatives et de spectacle, ainsi que les musées et toutes les activités culturelles d'intérêt collectif.

■ Equipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

■ Autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire :

◦ Les établissements collectifs destinés à la pratique d'un culte,
◦ Les établissements collectifs destinés à la réalisation des réunions publiques,
◦ Les établissements collectifs destinés aux activités de loisirs ou de fête,
◦ Les établissements collectifs destinés à la permanence d'un parti politique, d'un syndicat ou d'une association,
◦ Les établissements collectifs destinés à l'accueil des gens du voyage.

➢ **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire**

- Industrie

La sous-destination « industrie » recouvre toutes les constructions affiliées à l'industrie, ayant un caractère industriel ou artisanal, qui sont de nature à effectuer des opérations de transformation ou de production, par le biais d'importants moyens techniques.

- Entrepôt

La sous-destination « entrepôt » recouvre toutes les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- Bureau

La sous-destination « bureau » recouvre toutes les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre toutes les constructions de dimensions importantes telles que les centres, les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ainsi que toutes les constructions permettant de réaliser des salons, forums et de l'évènementiel polyvalent.

**Eaux pluviales**
Eau résultant des précipitations atmosphériques après avoir touché le sol. Les eaux provenant de la pluie, de la grêle, de la fonte des neiges ou de la glace sont considérées comme des eaux pluviales.

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

**Exhaussement du sol**
L'exhaussement correspond à une modification du niveau du sol par remblai.

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

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

**Limite de voie publique ou privée**
Limite faisant la jonction entre le terrain d'assiette du projet et la voie publique ou privée, ainsi que l'emprise publique.

**Limites séparatives**
Les limites séparatives permettent de délimiter le terrain d'assiette du projet par rapport aux autres terrains attenants, à l'exclusion des espaces correspondant aux voies publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques.

**Parcelles contigües**
Parcelles directement en contact les unes avec les autres et séparées par des limites séparatives de propriété.

**Place de stationnement**
La dimension minimale des places de stationnement sera de 5 mètres sur 2,50 mètres.

**Pleine terre**
Espace exempt de toutes constructions, en surface et en sous-sol à l'exception des infrastructures pour le passage de réseaux. Les espaces de pleine terre sont perméables et en capacité de recevoir des plantations.

**Recul**
Le recul correspond à la distance qui sépare la construction de la voie publique / privée ou de l'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la façade de la construction, par rapport à la limite d'emprise ou de voie publique.

**Retrait**
Le retrait correspond à la distance qui sépare la construction des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la construction, par rapport aux limites séparatives.

**Réhabilitation**
Opération visant à réutiliser une construction existante sans la détruire. La réhabilitation est considérée comme telle, si la volumétrie globale et les structures fondatrices de la construction sont conservées.

**Surface de plancher**
La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètre et se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction. La surface de plancher ne doit pas prendre en compte dans son calcul les éléments suivants :

◦ Les surfaces relatives à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
◦ Les vides et les trémies,
◦ Les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
◦ Les surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, ni les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
◦ Les surfaces des combles non-aménageables,
◦ Les surfaces des locaux techniques et des déchets nécessaires au fonctionnement de constructions autres qu'une maison individuelle,
◦ Les surfaces des caves et des celliers, si ces derniers sont uniquement desservis par une partie commune,
◦ 10 % de la surface de plancher destinée à l'habitation, après déduction des éléments ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Système ajouré**
Clôture ou partie de clôture formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

**Toiture végétalisée**
Toiture en capacité technique de recevoir un substrat végétalisé présentant des avantages écologiques.

**Unité foncière**
Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voies ou emprises publiques**
La voie publique est considérée comme espace ouvert à la circulation publique, comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.