

3.1

P
L
U
i

PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL

Arize-Lèze

DOSSIER D'APPROBATION

3_REGLEMENT

3.1_Règlement écrit

ARRETE LE
28/02/2024

APPROUVE LE
26/03/2025

PREAMBULE	5
I. LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	6
II. LE REGLEMENT	8
III. COMMENT LIRE LE REGLEMENT ?	10
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	12
DISPOSITIONS GENERALES	14
I. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	15
II. LES AUTRES LEGISLATIONS	17
III. LES OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS	18
IV. LES SECTEURS PORTANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES	19
V. LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA DESTINATION « HABITATION »	24
VI. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS	29
ZONES URBAINES	35
I. LE SECTEUR UC	36
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>37</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	37
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>39</i>
2.1. L'implantation et la volumétrie.....	39
2.2. L'aspect des constructions	41
2.3. Les clôtures	42
2.4. Le traitement des espaces libres	42
2.5. Le stationnement	42
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>42</i>
III. LE SECTEUR UP.....	43
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>44</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	44
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>46</i>
2.1. L'implantation et la volumétrie.....	46
2.2. L'aspect des constructions	49
2.3. Les clôtures	49
2.4. Le traitement des espaces libres	49
2.5. Le stationnement	49
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>49</i>
IV. LE SECTEUR UD	50
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>51</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	51
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>53</i>
2.1. L'implantation et la volumétrie.....	53
2.2. L'aspect des constructions	55
2.3. Les clôtures	55
2.4. Le traitement des espaces libres	55
2.5. Le stationnement	55
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>55</i>
V. LE SECTEUR UE	56
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>57</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	57
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>59</i>
2.1. L'implantation et la volumétrie.....	59
2.2. L'aspect des constructions	59
2.3. Les clôtures	59
2.4. Le traitement des espaces libres	59
2.5. Le stationnement	59
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>59</i>
VI. LE SECTEUR UX.....	60
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>61</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	61
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>63</i>

2.1. L'implantation et la volumétrie.....	63
2.2. L'aspect des constructions.....	65
2.3. Les clôtures	65
2.4. Le traitement des espaces libres	66
2.5. Le stationnement	66
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>66</i>
VII. LE SECTEUR UL	67
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>68</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	68
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>70</i>
2.1. L'implantation et la volumétrie.....	70
2.2. L'aspect des constructions.....	72
2.3. Les clôtures	72
2.4. Le traitement des espaces libres	72
2.5. Le stationnement	72
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>72</i>
ZONES A URBANISER.....	73
I. LES SECTEURS 1AU	74
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>75</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	75
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>77</i>
2.1. L'implantation et la volumétrie.....	77
2.2. L'aspect des constructions.....	79
2.3. Les clôtures	79
2.4. Le traitement des espaces libres	79
2.5. Le stationnement	79
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>79</i>
II. LE SECTEUR 1AUE	80
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>81</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	81
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>83</i>
2.1. L'implantation et la volumétrie.....	83
2.2. L'aspect des constructions.....	83
2.3. Les clôtures	83
2.4. Le traitement des espaces libres	83
2.5. Le stationnement	83
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>83</i>
III. LE SECTEUR 1AUL.....	84
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>85</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	85
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>87</i>
2.1. L'implantation et la volumétrie.....	87
2.2. L'aspect des constructions.....	87
2.3. Les clôtures	88
2.4. Le traitement des espaces libres	88
2.5. Le stationnement	88
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>88</i>
IV. LE SECTEUR 2AU	89
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>90</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	90
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>90</i>
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>90</i>
ZONES AGRICOLES.....	91
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>93</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	93
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>97</i>
2.1. L'implantation et la volumétrie.....	97
2.2. L'aspect des constructions.....	99

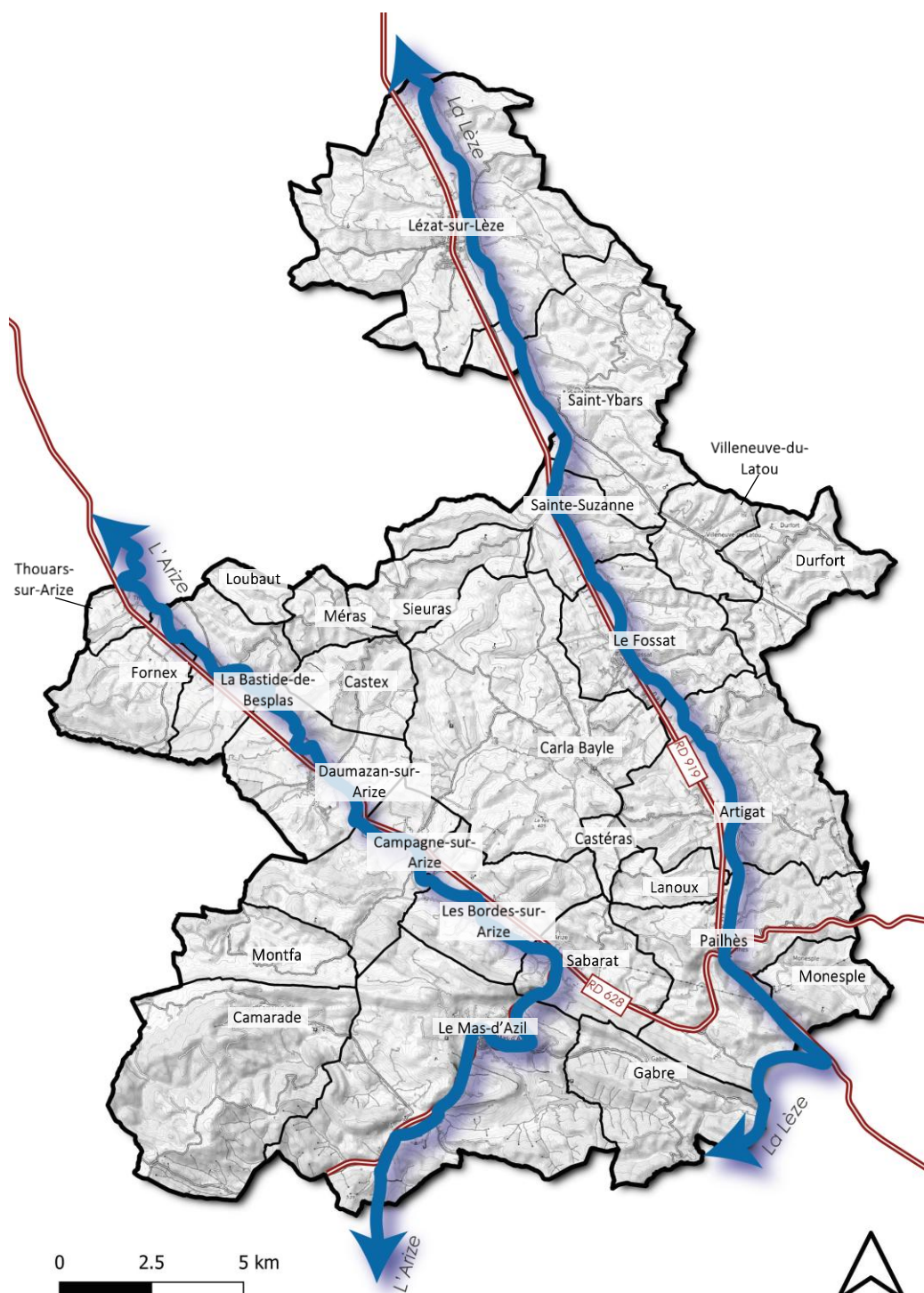
2.3. Les clôtures	100
2.4. Le traitement des espaces libres	100
2.5. Le stationnement	100
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>100</i>
ZONES NATURELLES	101
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	<i>103</i>
1.1. L'occupation et l'utilisation du sol.....	103
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>105</i>
2.1. L'implantation et la volumétrie.....	105
2.2. L'aspect des constructions	107
2.3. Les clôtures	108
2.4. Le traitement des espaces libres	108
2.5. Le stationnement	108
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>108</i>
ANNEXES.....	109
I. DEFINITIONS DES SOUS-DESTINATIONS	110
II. LEXIQUE.....	112
III. LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES	116
IV. LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES	118
V. LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PMR	119
VI. LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	120

PREAMBULE



I. LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des 27 communes de la Communauté de Communes Arize Lèze : Artigat, Camarade, Campagne-sur-Arize, Carla-Bayle, Castéras, Castex, Daumazan-sur-Arize, Durfort, Fornex, Gabre, La Bastide-de-Besplas, Lanoux, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Les Bordes-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Loubaut, Méras, Monesple, Montfa, Pailhès, Sabarat, Saint-Ybars, Sainte-Suzanne, Sieuras, Thouars-sur-Arize, Villeneuve-du-Latou.



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Arize Lèze est le document de politique locale en matière d'urbanisme. Il comprend trois pièces opposables :

- un règlement écrit (ce document)
- un règlement graphique (le plan de zonage)
- des orientations d'aménagement et de programmation (aussi appelées « OAP »).

Le territoire est divisé en zones d'enjeux différents (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles). Certains secteurs font l'objet de règles spécifiques, supplémentaires aux règles de la zone dans laquelle ils se trouvent.

Le règlement écrit comprend donc des règles applicables sur des périmètres différents :

- pour l'ensemble du territoire de la communauté de communes d'Arize Lèze : des dispositions générales s'ajoutant aux règles de la zone,
- pour chaque zone : des règles d'urbanisme régissant les droits à construire et les activités,
- pour certains secteurs : des prescriptions spécifiques s'ajoutant aux règles de la zone.

II. LE REGLEMENT

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables* », les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». - Article L151-9 -

Le règlement peut :

- pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30-

- soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-33-

- prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles. – Article R151-39 –

- prévoir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39-

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R.151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R.151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41-

- prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41-

- identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41-

- fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-

- identifier les secteurs où, en application de l'article L.151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42-

- identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L.151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42-

- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42-
- imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43-
- imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs. -Article R151-43-
- fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43-
- délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43-
- identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43-
- délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23. -Article R151-43-
- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43-
- imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43-
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47-
- fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 du Code de l'Urbanisme-
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-
- fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-
- fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-

III. COMMENT LIRE LE REGLEMENT ?

J'ai un projet : comment savoir ce que je peux faire ?

_ETAPE 1 : JE ME REPORTE AU PLAN DE ZONAGE POUR LOCALISER MA PARCELLE

Ma parcelle peut être concernée par deux types d'éléments graphiques :

- > Un aplat de couleur qui va indiquer à quelle(s) zone(s) la parcelle s'intègre (U, AU, A ou N). Le nom de la zone est indiqué sur le plan de zonage ainsi que dans la légende.
- > Des motifs qui se surajoutent à cet aplat de couleur. Cela peut être des motifs surfaciques (hachures, rayures, quadrillage), linéaires (pointillés, lignes pleines) ou ponctuels. Ces éléments indiquent des réglementations particulières liées à la nature des milieux ou des constructions. Si votre parcelle est concernée par un motif de ce type, référez-vous à la légende pour en connaître la nature. La réglementation associée s'ajoute à celle de la zone et est consultable dans la rubrique associée du règlement.

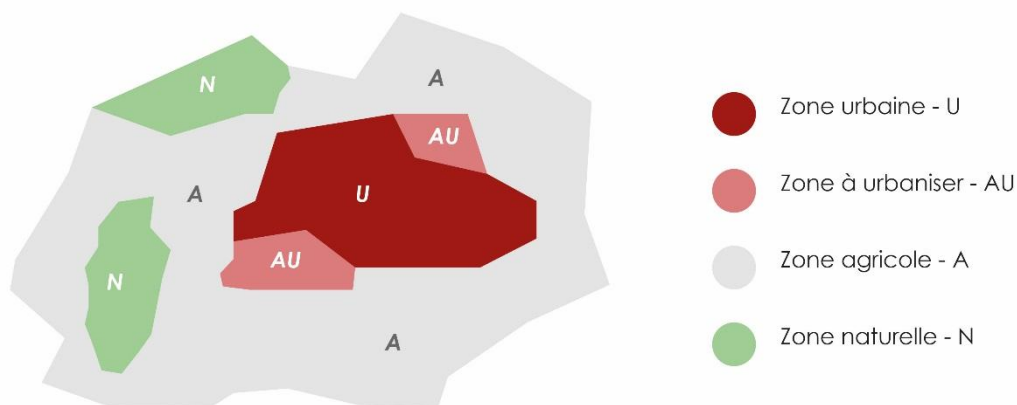


Illustration à visée explicative

_ETAPE 2 : JE ME RAPPORTE AUX DISPOSITIONS GENERALES DU DOCUMENT POUR CONNAITRE LES ATTENTES EN MATIERE D'ASPECT ET DE PERFORMANCE DU BATI

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du territoire.

Elles traduisent une ambition générale du territoire en matière de qualité architecturale, énergétique et environnementale du bâti. Vous y trouverez les attentes en matière de :

- > Aspect extérieur du bâtiment (qualité architecturale, toiture, clôtures)
- > Connexion aux réseaux

En fonction de la nature de votre projet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles pourront vous aider à comprendre de façon plus illustrée les intentions de la Communauté de communes.

_ETAPE 3 : JE ME RAPPORTE AUX DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE CONCERNEE DU DOCUMENT POUR CONNAITRE LES ATTENTES EN MATIERE DE LA CONSTRUCTION DANS LA TRAME URBAINE

Au-delà des qualités de la construction, le territoire est divisé en zones qui se différencient par leurs vocations et les caractéristiques de leur trame urbaine.

Les règles spécifiques à chaque zone traduisent donc les bonnes pratiques pour permettre la meilleure insertion de la nouvelle construction au sein de la trame existante. Elles concernent :

- > Les usages des sols et les destinations et sous-destinations autorisées ou exclues
- > Les règles d'implantation de la construction (recul par rapport à la voirie, par rapport aux limites séparatives...)
- > Les règles de gabarit (hauteur de la construction, extensions autorisées...)

_ETAPE 4 : SI JE SUIS CONCERNE(E), JE ME RAPPORTE AUX PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUEES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Certains éléments (patrimoine bâti ou naturel, zones de risques...) nécessitent des réglementations spécifiques. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et vous trouverez la réglementation spécifique, qui s'ajoute aux réglementations de chaque zone, dans le chapitre des « prescriptions particulières ».

Concernant les secteurs spécifiques concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, nous vous invitons à consulter le document correspondant du dossier pour connaître les attentes correspondantes.

IV.DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

_LES ZONES URBAINES (U) correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». -

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- > **Le secteur UC**, correspondant aux centres historiques et aux tissus anciens des bourgs et des villages,
- > **Le secteur UP**, qui correspond aux tissus urbains périphériques des centres anciens, à certains villages et hameaux peu denses,
- > **Le secteur UD**, correspondant aux tissus urbains diffus des centres, bourgs, villages et des groupements bâtis isolés,
- > **Le secteur UE**, correspondant à des sites accueillant les équipements publics et d'intérêt collectif,
- > **Le secteur UX**, correspondant aux secteurs de développement des activités économiques,
- > **Le secteur UXc**, correspondant aux secteurs de développement des activités commerciales,
- > **Le secteur UL**, correspondant à des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtels, camping, centre nautique, etc.),
- > **Le secteur ULa**, correspondant au Site l'Oustal del Carla des sites accueillant des activités touristiques.

_LES ZONES A URBANISER (AU) correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

- > **Les zones 1AU**, correspondent aux secteurs de développement de l'habitat à court et moyen terme, ces zones sont subdivisées en plusieurs sous-secteurs afin de respecter le calendrier d'ouverture à l'urbanisation défini dans les OAP,
- > **La zone 1AUE**, correspondent aux secteurs de développement des équipements publics,
- > **Les zones 1AUL**, correspondent aux secteurs de développement des activités de loisirs et de tourisme,

> **Les zones 2AU**, correspondent aux secteurs de développement de l'habitat à long terme,

LES ZONES AGRICOLES (A) correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-

Parmi les zones agricoles, on distinguera :

> **Le secteur A**, espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,

> **Les secteurs AP**, qui correspondent aux terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, préservation des points de vue, etc.)

> **Les secteurs AX**, correspondant aux activités isolées dont le développement est possible,

> **Les secteurs AENR**, correspondant aux secteurs de développement des énergies renouvelables,

> **Les secteurs AL**, correspondant à des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtellerie de plein air, etc.).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues* ». – Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

Parmi les zones naturelles, on distinguera :

> **Le secteur N**, correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

> **Le secteur Np**, qui correspondent aux terres naturel sensibles d'un point de vue écologique qu'il convient de protéger,

> **Le secteur NJ** correspond aux jardins d'agrément.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



I. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dont :

L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

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.

L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans et le PLUi ne s'y oppose pas.

ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE R431-24 du code de l'urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis de construire valant division ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLUi sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

II. LES AUTRES LEGISLATIONS

1. Les servitudes d'utilité publique

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

La liste des servitudes et le plan par commune sont annexés au règlement.

2. Les routes départementales

En zone agricole ou naturelle, les constructions neuves doivent **respecter un retrait minimal de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental,
- aux bâtiments techniques liés à l'exploitation des systèmes de production d'énergie renouvelable,
- aux réseaux d'intérêt public.

3. Les secteurs soumis à risque

Dans les secteurs concernés par le risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR.

En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risque connu, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Des recommandations pour la prise en compte de l'aléa inondation/retrait-gonflement des argiles sont données dans le cahier de recommandations en annexe du présent règlement.

4. Les déclarations préalables

Sont soumis à déclaration préalable :

- L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour un délai supérieur à 3 mois ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les permis de démolir en zone urbaine ;
- Les défrichements des terrains boisés non classés et repérés.

5. Le défrichement soumis à autorisation administrative

Le défrichement consiste à détruire l'état boisé d'un terrain et à mettre fin à sa destination forestière.

Sur l'ensemble du territoire, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 4 hectare et de plus de 30 ans, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation préalable.

III. LES OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Salles d'art ou de spectacle,
- Équipements sportifs,
- Autre équipement recevant du public.

Les dispositions réglementaires particulières peuvent être adaptées pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements.

Les ouvrages techniques sont autorisés sur la totalité du territoire intercommunal sans tenir compte des dispositions des articles réglementaires de chaque zone à condition de faire l'objet de dérogations justifiées et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Les affouillements et exhaussement liés à des aménagements d'intérêt général sont autorisés sur l'ensemble du territoire intercommunal.

IV. LES SECTEURS PORTANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

1. Les prescriptions relatives à des projets d'aménagement

Les emplacements réservés

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme. Aucun aménagement et construction ne sont autorisés sur l'emprise de l'emplacement réservé.

Les clôtures non bâties ainsi que les annexes démontables sont autorisées sur l'emprise des emplacements réservés.

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage et en annexe du règlement écrit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, soit l'intégralité des secteurs 1AU, se référer à la pièce 3 du PLUi (OAP). Le règlement graphique identifie à la fois des secteurs soumis à des OAP sectorielles et des zones soumises à des OAP thématiques.

Le territoire est concerné par plusieurs OAP thématiques qui s'appliquent dans un principe de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme déposées sur l'ensemble des 27 communes.

Les constructions pouvant changer de destination

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Les constructions repérées en zone agricole ou naturelle sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Les destinations et activités autorisées sont les suivantes :

- Logement et hébergement,
- Restauration,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Bureaux.

2. Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine bâti

Le patrimoine paysager et bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Symboles correspondants sur le document graphique :  +

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments de « petit » patrimoine doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Les travaux nécessaires à la préservation et l'adaptation de ces édifices sont autorisés ainsi que ceux liés à la modification du bâti sous réserve de préserver les caractéristiques patrimoniales.

Les points de vue

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Toute intervention à moins de 50 mètres des éléments repérés est soumise à déclaration au préalable afin de démontrer l'absence d'impact sur les prescriptives visuelles identifiées.

3. Les dispositions relatives à la trame verte et bleue, au patrimoine naturel et aux risques

Les éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique et patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Symboles correspondants sur le document graphique : - - -  ★

Les éléments du paysage (haies, alignement d'arbres, arbres isolés...) identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage de manière linéaire, ponctuelle ou surfacique doivent être maintenus. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs :

- sanitaires (maladie, fin de vie de l'arbre),
- relatifs à la sécurité routière (visibilité aux abords des axes routiers, par exemple),
- techniques (passage de réseaux, de voirie, etc...) notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole,
- Création d'accès.

Toute intervention portant sur les haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable.

En cas de défrichement accordé d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altérée.

La zone d'inconstructibilité liée aux cours d'eau

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Dans les zones Agricoles, Naturelles et Forestières, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau identifiés

sur le document graphique, cette bande d'inconstructibilité est matérialisée sur le document graphique. Cette règle ne s'applique pas pour :

- les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau (exemple : bassin pour les exploitations agricoles),
- les équipements et aménagements publics et/ou d'intérêt collectif.

Dans la zone d'inconstructibilité liée aux cours d'eau, tout défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs :

- sanitaires (maladie, fin de vie de l'arbre),
- relatifs à la sécurité routière (visibilité aux abords des axes routiers, par exemple),
- techniques (passage de réseaux, de voiries, etc...) notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

Les zones humides

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage, concernés par des zones humides, faisant l'objet d'une prescription particulière :

1. Toute construction, extension des constructions existantes ou aménagement sont interdites à l'exception des installations et des ouvrages strictement nécessaires :
 - > À la défense nationale ou à la sécurité civile ;
 - > À la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
2. Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - > À la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - > À la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les zones concernées par un risque

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme étant des secteurs concernés par un risque, il convient de se référer au Plan de Prévention des Risques applicable, situé en annexe du PLUi.

Les zones incluses dans le périmètre défini par l'atlas des zones inondables

⌣ Symbole correspondant sur le document graphique : 

Les Atlas des Zones Inondables sont des documents de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement des cours d'eau. Ils sont avant tout destinés à informer et sensibiliser tout citoyen sur l'étendue et l'importance des inondations susceptibles de se produire, mais également à le responsabiliser quant au rôle qu'il doit ou peut jouer dans la prévention du risque.

L'Atlas des Zones Inondables n'a pas de valeur réglementaire et est donc indiqué au règlement graphique en tant qu'information surfacique et non en tant que prescription. Toutefois, des préconisations au cas par cas pourront être imposées de la part du service instructeur pour tout aménagement ou construction susceptible d'accroître les risques dans le périmètre de l'AZI.

Présentation

Les zones inondables sont délimitées par une méthode naturaliste, la méthode « HydroGéoMorphologique » (HGM), qui décrit le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structuration de la vallée façonnée par leurs crues successives.

Les espaces qui y sont identifiés sont potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau, avec des intensités plus ou moins importantes suivant le type de zone décrite.

L'Atlas des Zones Inondables répond au devoir d'information des citoyens sur les risques naturels prévisibles, ainsi que de prévention du risque d'inondation, en particulier pour les cours d'eau non ou incomplètement étudiés et réglementés. C'est pourquoi la connaissance apportée par l'AZI est prise en compte dans les choix des acteurs de l'aménagement du territoire, et en particulier dans les décisions d'urbanisme communales.

Sont concernées par l'AZI les communes de Durfort, Gabre, Monesple, Pailhès et Villeneuve-du-Latou.

Les mesures préventives associées à l'AZI (dispositions générales)

Dans l'ensemble des zones inondables, sont interdits : les sous-sols - dont les parkings en tout ou partie enterrés, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, et les remblaiements et exhaussements de sol.

Les installations de service public (STEP, réseaux, infrastructures, etc.) peuvent être autorisées, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement pour l'aléa.

Les nouvelles constructions devront :

- uniquement pour les habitations, assurer l'accès à un étage ou la possibilité de mettre les occupants en hauteur afin de se mettre à l'abri en cas d'inondation ;
- positionner les bâtiments dans le sens de l'axe d'écoulement ;
- éviter les ouvertures en front du sens d'écoulement.

4. Les dispositions relatives aux déplacements

Les sentiers à conserver ou à créer

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à la préservation des chemins identifiés sur le document graphique et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale comme les haies et les talus) sont interdites.

5. Les dispositions relatives à l'évolution du bâti

Les constructions jalonnant un linéaire commercial protégé

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires le long desquels la diversité commerciale est à préserver ou à développer", le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » en « Logement » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage, pour une surface à l'arrière de la construction.

6. Les dispositions relatives aux carrières

Les dispositions relatives aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Dans les espaces repérés au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, correspondant à un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, toutes les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

V. LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA DESTINATION « HABITATION »

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent que pour la destination « Habitation » comprenant les sous-destinations logements et hébergements.

1. Généralités

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Les annexes et les extensions des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison à ballet, maison de maître, maison rurale, etc.).

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet, yourte...) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination hébergement hôtelier et touristique.

L'aspect des annexes de moins de 20m² n'est pas réglementé.

2. Les toitures des habitations

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte. Des exceptions seront tolérées pour des constructions de nature exceptionnelle.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claires (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Ainsi, les toitures seront de type tuile canal ou romane, en terre cuite et à couleur dominante rouge.

Les volumes secondaires (annexe accolées, vérandas, pergolas, car port, ...) et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

L'utilisation du bac acier est interdit pour les logements.

Les autres matériaux de couverture devront être justifiés par l'exceptionnalité de la construction.

Les verrières, pergola, vérandas, ... sont autorisée. L'utilisation du bois en toiture est autorisée.

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35 %, excepté pour les annexes.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment. Elles sont permises pour les extensions ou les annexes.

Nonobstant, un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanisme contraires ci-dessus énoncés peuvent être opposées à savoir :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- Les pompes à chaleur,
- Les brise-soleil.

Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.

3. Les façades des habitations

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'utilisation du bois est autorisée à condition que le bardage soit vertical.

L'emploi de couleurs criardes et/ou froides ainsi que le blanc et le noir sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. D'autres teintes pourront être utilisées seulement pour mettre en valeur des volumes, des retraits ou au niveau de joint creux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tout matériaux de récupération non prévus à cet usage, ainsi que l'imitation de matériaux sont interdits.

4. Les clôtures des habitations

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et dans la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Dans les secteurs concernés par le risque, l'édification des clôtures est soumise aux prescriptions des PPR.

Afin de permettre le passage de la petite faune, pour tout type de clôture, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres de linéaire de clôture, avec un passage minimum par clôture.

Composition et hauteur

Les clôtures en type plaques lisses de béton moulé, en brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdites. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.



PLAQUES LISSES BETON MOULE



BACHES TYPE BRISE VENT



VEGETAUX ARTIFICIELS



BRANDE



TOLE ONDULEE



MUR DE CLOTURE NON ENDUIT

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel en cas de remblais ou du terrain fini en cas de déblai (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

Les murets techniques sont autorisés (coffret de branchement, boîtes aux lettres).



MURET TECHNIQUE

1. À l'alignement des voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un type de clôture non interdit, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 m,
- d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m,
- d'un autre dispositif de clôture non interdit d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée :

- lorsque la clôture prolonge (en continuité directe ou séparée par un passage de moins de 3 m) une clôture déjà existante sur une unité foncière contiguë et se trouve dans l'axe de celle-ci, la hauteur maximale est alors la hauteur de la clôture prolongée.
- lorsque des projets à vocation économique (industriels ou agricoles) le nécessitent.

Pour les parcelles entourées par au moins 2 voies, des modalités particulières peuvent être admises.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2. En limites séparatives

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 m.

Une hauteur plus importante est autorisée pour s'aligner sur une clôture non végétale existante ou lorsque des projets à vocation économique, industrielle ou agricole le justifieront.

3. En limite séparative avec un espace agricole ou naturel

La clôture devra être obligatoirement végétale (haies vives d'essences locales), elle pourra être doublée par un grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 m.

5. Plantations des habitations

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Les espèces végétales dont la liste figure à l'Annexe III ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe IV).

6. Le traitement des espaces libres des habitations

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » selon la part minimale indiquée ci-après.

- lorsque l'unité foncière a une superficie comprise entre 600 et 1000 m², un coefficient de pleine terre de 30 % devra être respecté,
- lorsque l'unité foncière a une superficie supérieure à 1000 m², un coefficient de pleine terre de 50 % devra être respecté.

7. Les dispositifs de production d'énergie des habitations

Les installations utiles à la production ou à la gestion d'énergie accessoires à une construction (panneaux photovoltaïques, éoliennes, pompes à chaleur, climatiseurs, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique. Seuls les équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation ou un coffrage pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.

Ces installations doivent être implantées de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

L'implantation des installations s'effectue dans l'alignement de repères visuels existants (constructions existantes lors d'une implantation au sol, ou détail de modénature pour une implantation sur une construction existante).

Le coloris et le volume des dispositifs restent discrets et ne contrastent pas avec les teintes et volumes à proximité immédiate.

VI. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès doit mesurer au moins 3 m pour faciliter l'accès de véhicules de secours.

Les accès pour desservir une parcelle située en zone urbaine seront interdits en zone agricole ou naturelle si une possibilité de création d'accès existe en zone urbaine.

2. Les voies de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux-roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies en impasse de plus de 60 m linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément opérer un demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3. Le stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les emplacements devront être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids lourds.

Pour rappel, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous, uniquement pour les zones U et AU :

HABITATION	
Logement	2 places minimum par logement sauf dans le secteur Uc où il est demandé de créer 1 place par logement lorsque cela est possible.
Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.	
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 200 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m²
Commerce de gros	1 place par tranche de 60 m²
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas de minimum imposé
Restauration	Pas de minimum imposé
Hôtels	1 place par tranche de 60 m²
Autres hébergements touristiques	1 place minimum par hébergement
Cinéma	Pas de minimum imposé
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Pas de minimum imposé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place minimum par tranche de 150 m² de surface de plancher
Entrepôts	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	Pas de minimum imposé
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Pas de minimum imposé
Exploitation forestière	Pas de minimum imposé

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'eau ou semi végétalisés. Dans les zones AU, toutes les places de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'eau ou semi végétalisés.

Le stationnement vélo :

La réalisation des places de stationnement vélo doivent répondre aux exigences législatives du code de la construction et de l'habitat.

Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Le nombre de place à créer doit respecter l'arrêté du 30 juin 2022, à savoir :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

4. L'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de réseau collectif suffisant, ces constructions ou installations nouvelles pourront être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Le plan du réseau Eau Potable est annexé au PLU.

5. La gestion des eaux usées

Les infiltrations sont interdites en zone de risque glissement de terrain.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement futur au réseau collectif doit être anticipé lors de l'aménagement du système d'assainissement autonome.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

6. La gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'aménagement de puits à plus de 10 mètres de profondeur est interdit.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

7. La gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

8. Les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

En l'absence de réseau public, ces constructions ou installations nouvelles pourront être alimentées par des dispositifs de capteurs solaires particuliers, à condition qu'ils correspondent à l'autoconsommation de l'électricité produite, et qu'ils se conforment la réglementation en vigueur.

9. Les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



I. LE SECTEUR UC

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le **secteur UC** correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UC :

La création du secteur UC poursuit plusieurs objectifs :

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- préserver le caractère patrimonial des centres historiques liés aux formes urbaines anciennes,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UC
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
* L'activité industrielle est autorisée si elle correspond à une activité artisanale de production. Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement. Les bâtiments existants peuvent évoluer si l'activité ne produit pas de nuisances.	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi	
Exploitation forestière	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
* Uniquement dans les terrains aménagés à cet effet	

Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Ces règles, qui suivent, ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait des caractéristiques architecturales, notamment bioclimatique, le justifient.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles s'implantent à l'**alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques**, existantes ou à créer.

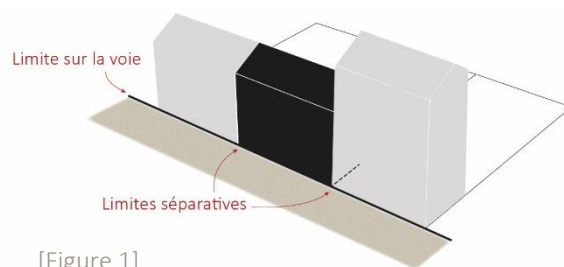
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Règles alternatives :

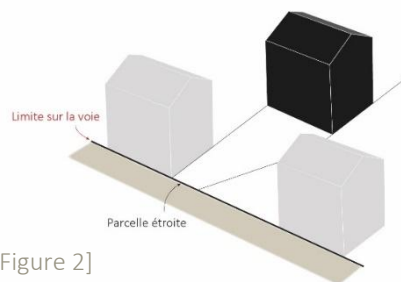
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible ne permettant pas une implantation à l'alignement de la voie, géométrie de la parcelle particulière ne permettant pas une implantation sur au moins une des limites séparatives...) [Figure 2],

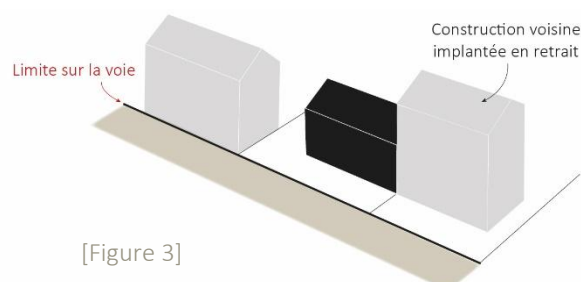
> si une construction voisine (située sur une parcelle contiguë) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter accolée à la façade de la construction voisine déjà édifiée [Figure 3].



[Figure 1]

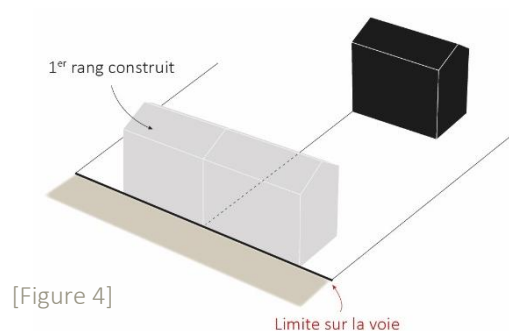


[Figure 2]

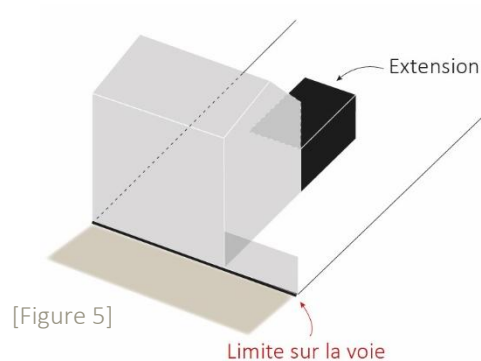


[Figure 3]

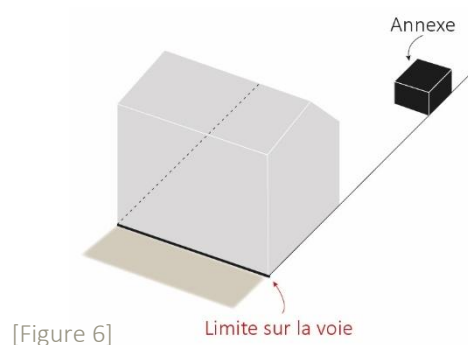
> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible [Figure 4],



> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ; elles peuvent être implantées accolées à l'existant [Figure 5].



> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public [Figure 6].



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN D'ASSIETTE

La construction doit être à minima **implantée sur une des limites séparatives latérales** du terrain d'assiette du projet, aboutissant à la voie.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES ZONES A ET N

Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N). pour une cohérence avec la règle de recul des 5 m des annexes en limite de zone A (et N) (règlement zone U).

HAUTEUR

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder la hauteur de la construction de la parcelle contiguë la plus haute ou 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. [Figure 7].

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.



[Figure 7]

Règles alternatives :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction d'une parcelle contiguë.
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. L'aspect des constructions

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

OUVERTURES DES HABITATIONS

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,
- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

2.3. Les clôtures

L'aspect des clôtures est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I / Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.4. Le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I / Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

III. LE SECTEUR UP

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le **secteur UP** correspond aux tissus urbains périphériques des centres anciens et certains villages peu denses. Il est généralement caractérisé par un tissu de type pavillonnaire.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UP :

La création du secteur UP poursuit plusieurs objectifs :

- faire évoluer les gabarits et volumétries pour les implantations ponctuelles à venir afin de gérer l'évolution de la trame urbaine selon les secteurs concernés,
- renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activités compatibles avec une fonction résidentielle sous forme individuelle en majorité.
- Favoriser l'aménagement des espaces libres, dans l'objectif qu'ils soient davantage plantés et perméables et participent ainsi au rétablissement des continuités écologiques.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UP
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
<i>* dans la limite de 50 m² de surface de vente ou d'accueil de la clientèle</i>	
Restauration	V*
<i>* dans la limite de 150 m² d'emprise au sol</i>	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<i>* dans la limite de 50 m² de surface d'accueil de la clientèle</i>	
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<i>* L'activité industrielle est autorisée si elle correspond à une activité artisanale de production. Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement. Les bâtiments existants peuvent évoluer si l'activité ne produit pas de nuisances.</i>	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
<i>* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi</i>	
Exploitation forestière	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
<i>* Uniquement dans les terrains aménagés à cet effet</i>	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Ces règles, qui suivent, ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait des caractéristiques architecturales, notamment bioclimatique, le justifient.

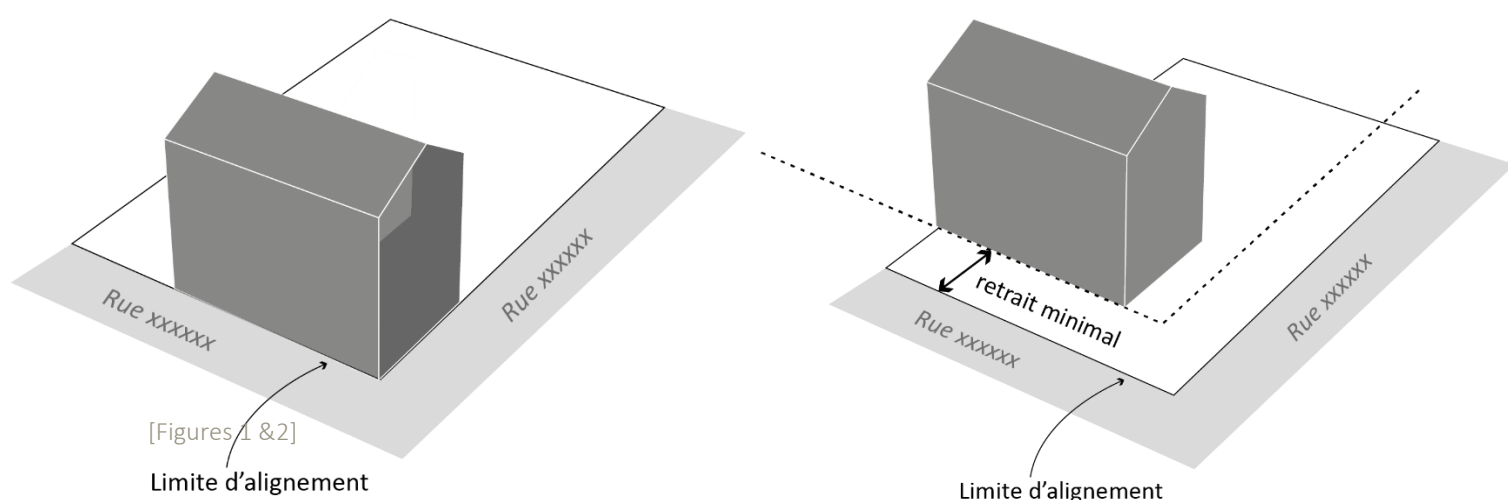
Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter **à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

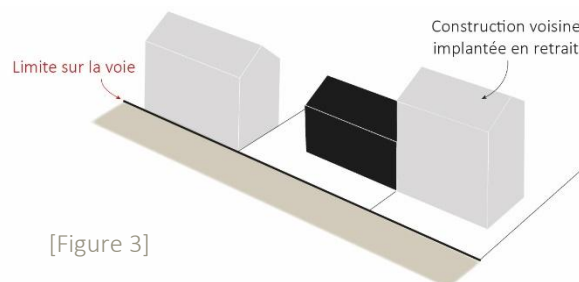
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.



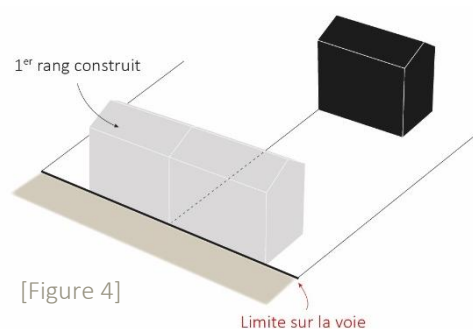
Règles alternatives :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

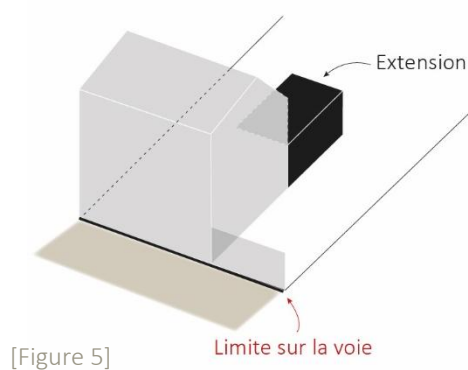
> si une construction voisine (située sur une parcelle contiguë) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée [Figure 3].



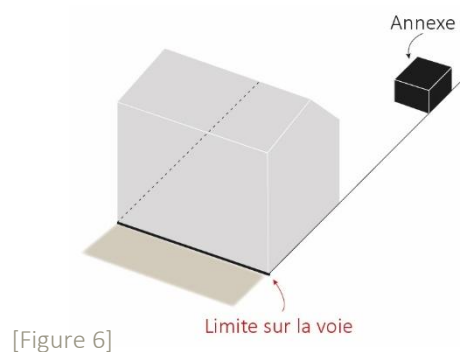
> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible [Figure 4],



> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ; elles peuvent être implantées accolée à l'existant [Figure 5].



> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public [Figure 6].



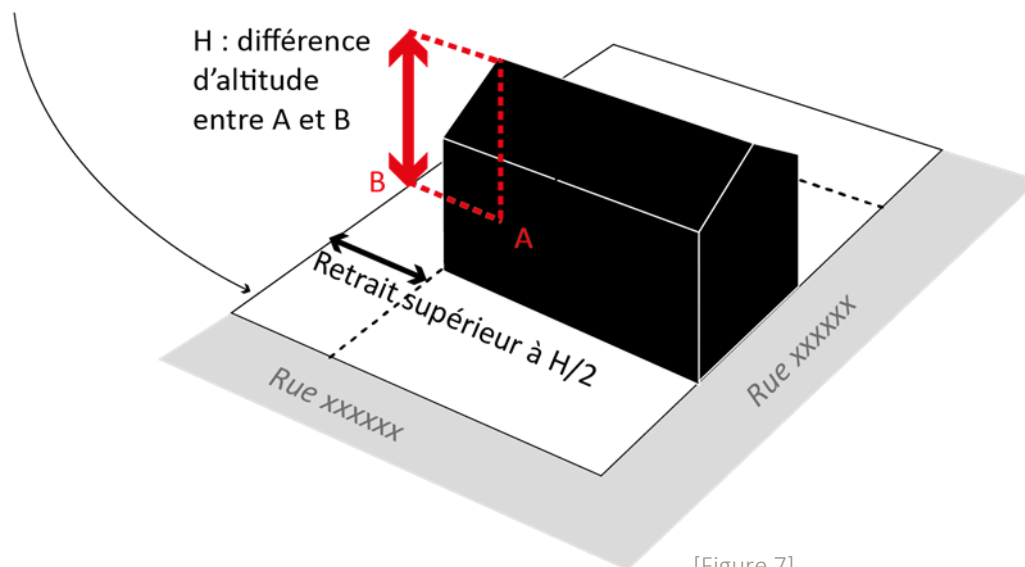
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN D'ASSIETTE

Les constructions peuvent s'implanter **en limites séparatives ou avec une marge de recul**. Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

Limite séparative



[Figure 7]

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES ZONES A ET N

Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Règles alternatives :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. L'aspect des constructions

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. Les couleurs criardes sont interdites.

2.3. Les clôtures

L'aspect des clôtures est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »).

2.4. Le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (cf. Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (cf. Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »).

IV. LE SECTEUR UD

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le **secteur UD** correspond correspondant aux tissus urbains diffus des centres, bourgs, villages et des groupements bâtis isolés.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UD :

La création du secteur UD poursuit plusieurs objectifs :

- conserver l'aspect rural du territoire,
- accompagner l'évolution des espaces peu denses en permettant d'habiter un cadre boisé et arboré de qualité par une densification adaptée au contexte,
- permettre une cohabitation avec l'espace agricole et ses pratiques,
- rechercher et améliorer les corridors écologiques du secteur.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UD
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi	
Exploitation forestière	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
* Uniquement dans les terrains aménagés à cet effet	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :	

- Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Ces règles, qui suivent, ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait des caractéristiques architecturales, notamment bioclimatique, le justifient.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

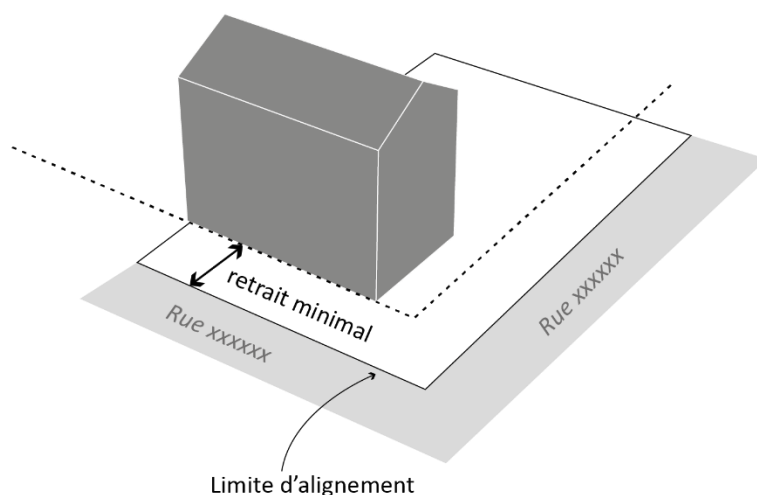
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les constructions devront respecter un **recul minimal de 5 m** de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN D'ASSIETTE



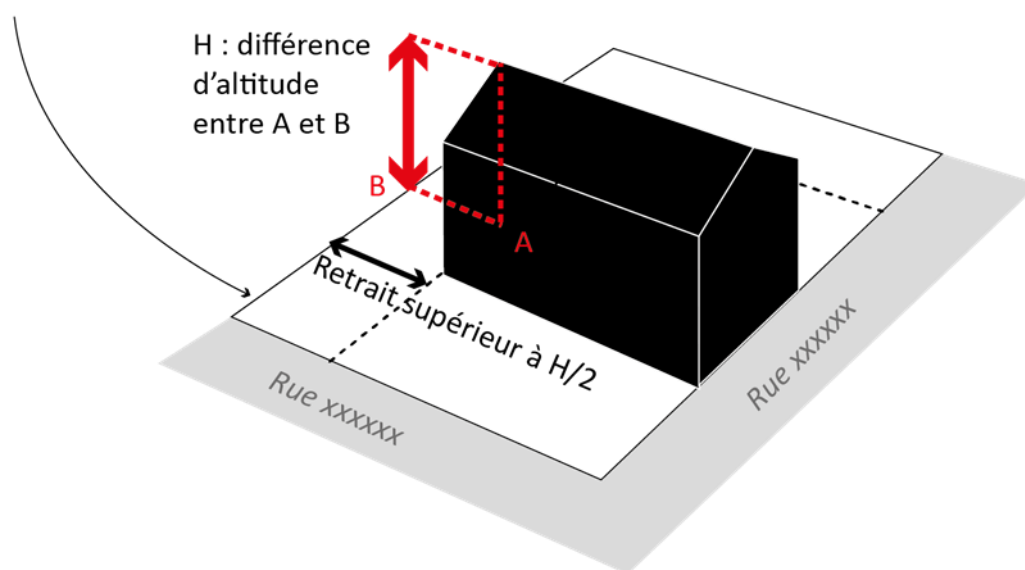
Les constructions peuvent s'implanter avec une **marge de recul**, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

Limite séparative



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES ZONES A ET N

Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Règles alternatives :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. L'aspect des constructions

L'aspect des constructions est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.3. Les clôtures

L'aspect des clôtures est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.4. Le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

V. LE SECTEUR UE

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le **secteur UE** correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UE

La création du secteur UE poursuit plusieurs objectifs :

- conforter les pôles de services et d'équipements existants sur le territoire,
- permettre une adaptation de ces sites au regard des besoins évolutifs du territoire,
- permettre une certaine souplesse de la réglementation du fait des besoins spécifiques et au cas par cas des besoins de chaque équipement.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UE
HABITATION	
Logement	V*
<i>* Il s'agit d'un logement de fonction</i>	
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> <i>- Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</i>	

- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder 12 mètres.

Règles alternatives :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. L'aspect des constructions

L'aspect des constructions est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.3. Les clôtures

L'aspect des clôtures est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.4. Le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

VI. LE SECTEUR UX

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le **secteur UX** correspond aux zones d'activités économiques et aux sites accueillant des entreprises au sein ou aux franges des bourgs.

Le secteur dispose d'un **sous-secteur UXc** afin d'encadrer l'implantation des commerces sur les zones dédiées en compatibilité avec les orientations définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique « Commerce & Logistique ».

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UX

Plusieurs objectifs sont recherchés à travers ce secteur UX :

- orienter le développement économique productif le long des principaux axes de circulation, de manière à limiter les nuisances dans les bourgs liées aux passages d'engins lourds en mobilisant les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes,
- en permettant une évolution des sites d'activités économiques implantés au sein des bourgs, témoins de la mixité fonctionnelle de ces espaces, qui tend à se réduire. Ce secteur UX s'inscrit ici en complément des capacités de développement permises à l'activité économique dans les zones à vocation dominante résidentielle (notamment pour le petit artisanat).
- contribuer à la pérennité et au rayonnement des activités en améliorant la fonctionnalité et l'attractivité de ces sites,
- harmoniser le cadre qui accueille et profite à ces activités.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UX	UXc
HABITATION		
Logement	V*	V*
<i>*Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i> > il s'agit d'un logement de gardiennage, > la surface de plancher est limitée à 75 m², > le logement est intégré dans le bâti des activités autorisées, <i>Ou il constitue une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.</i>		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	V*
<i>* L'artisanat et le commerce de détail sont autorisées à condition que la surface de vente ou d'accueil de la clientèle soit supérieure à 150 m².</i>		
Restauration	V	V
Commerce de gros	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
<i>* Les activités de services sont autorisées à condition que la surface d'accueil de la clientèle soit supérieure à 150 m².</i>		
Hébergement hôtelier et touristique	X	V
Cinéma	X	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	V*
<i>* Ils répondent à l'une des conditions suivantes :</i> > être liés à l'aménagement et à la desserte des constructions autorisées dans le secteur, > il s'agit d'une nouvelle construction/installation ou d'une extension liée à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V	X
Entrepôts	V	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES		
Les CUMA agréées	X	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : > Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), > Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, > Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), > Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, > Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., > Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Les carrières	X	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	X
* Ils répondent à l'une des conditions suivantes : > Ils sont liés à une activité existante dans la zone, > Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité, > Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.		

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Ces règles, qui suivent, ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait des caractéristiques architecturales, notamment bioclimatique, le justifient.

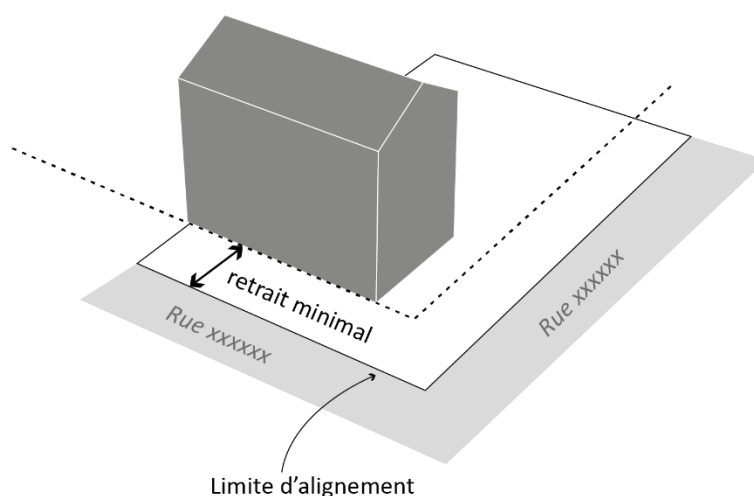
Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les constructions devront respecter un **recul minimal de 5 m** de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

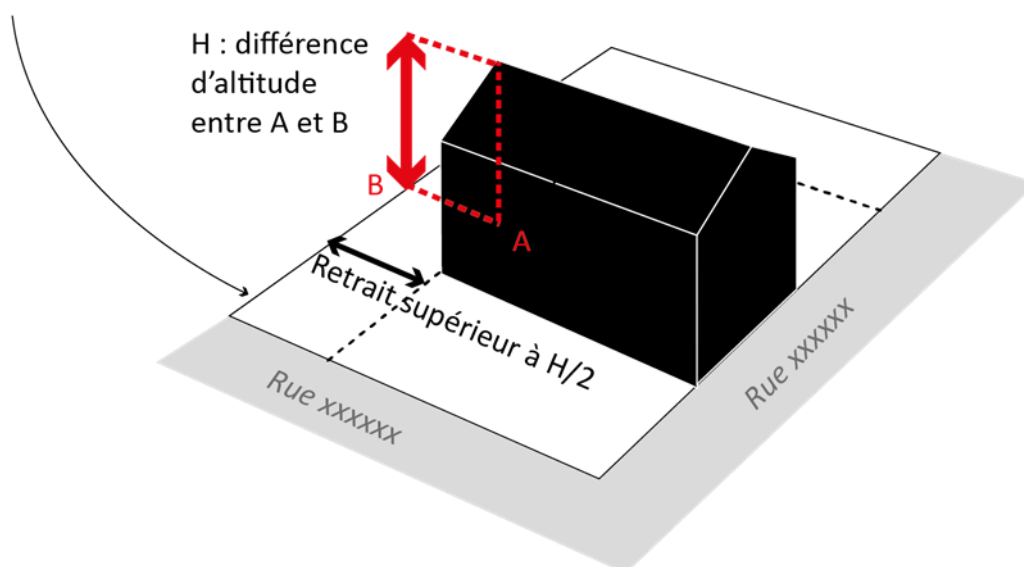


IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN D'ASSIETTE

Les constructions peuvent s'implanter **en limites séparatives ou avec une marge de recul**. Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).

Cette marge de recul peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.

Limite séparative



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES ZONES A ET N

Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

HAUTEUR

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Règles alternatives :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. L'aspect des constructions

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

GENERALITE

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Les annexes et les extensions des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

FAÇADE

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tout matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Toute imitation de matériaux tels que faux moellon de pierres, fausses briques, faux pans de bois, est interdite.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les bardages autorisés sont : le béton, la maçonnerie en pierre, la maçonnerie enduite, avec un enduit lisse et peu texturé, le bois brut non lasuré, non verni et non peint, le métal, le polycarbonate et le verre.

TOITURES

Les toitures mono-pentes sont interdites (les toitures plates avec acrotères ne sont pas concernées par cette disposition).

La pente des toitures devra être inférieure à 25 %.

Dans le cas d'une toiture asymétrique, elle devra être constituée de deux pans couvrant chacun au minimum ¼ de la surface couverte avec un minimum de 4 mètres.

Les toitures seront dans les gammes du noir au gris, elles seront de préférence végétalisées.

Les teintes claires en toiture sont proscrites.

2.3. Les clôtures

L'aspect des clôtures est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »).

L'absence de clôture est souhaitée.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

Les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives.

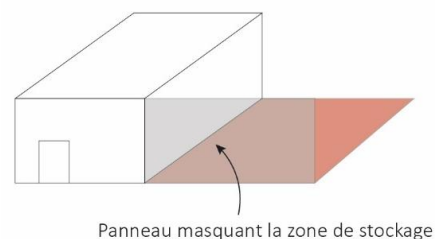
Les haies seront positionnées à l'extérieur des clôtures afin que la végétation soit visible depuis l'espace public afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les dispositifs défensifs de type bavolet ou rouleaux de barbelés sont interdits.

2.4. Le traitement des espaces libres

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).

Lors de toute nouvelle construction, 20 % au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable.



Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 200 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Les espèces végétales dont la liste figure à l'[Annexe III](#) ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe IV).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (*cf. Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (*cf. Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

VII. LE SECTEUR UL

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le **secteur UL** correspond aux sites accueillant des activités liées au tourisme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UL

Le secteur UL vise à faciliter le maintien et le développement des activités touristiques, sportives et ludiques sur le territoire.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UL	ULa
HABITATION		
Logement	V*	V*
<i>* Seule l'extension d'une construction existante ou la création d'annexes à une habitation existante est admise.</i>		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	V*
<i>* dans la limite de 75 m² de surface de vente ou d'accueil du public.</i>		
Restauration	V	V
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	V
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	V
Équipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES		
Les CUMA agréées	X	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V	V
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>		
> Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),		

> Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, > Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), > Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, > Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., > Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Les carrières	X	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Ces règles, qui suivent, ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

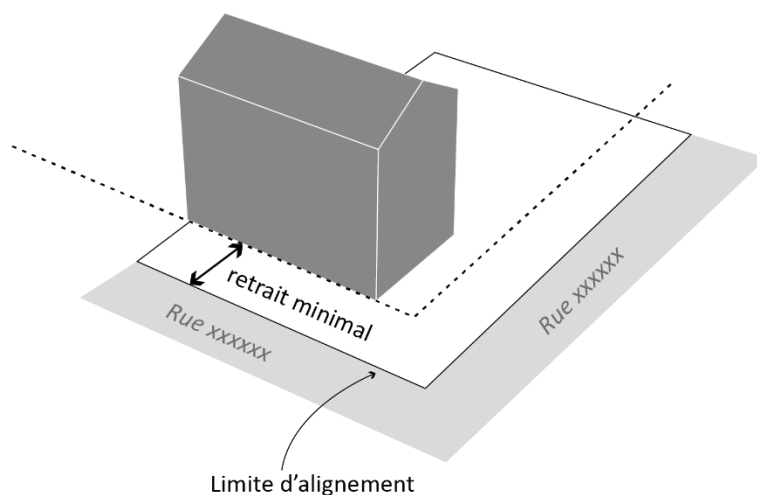
Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les constructions devront respecter un **recul minimal de 5 m** de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN D'ASSIETTE

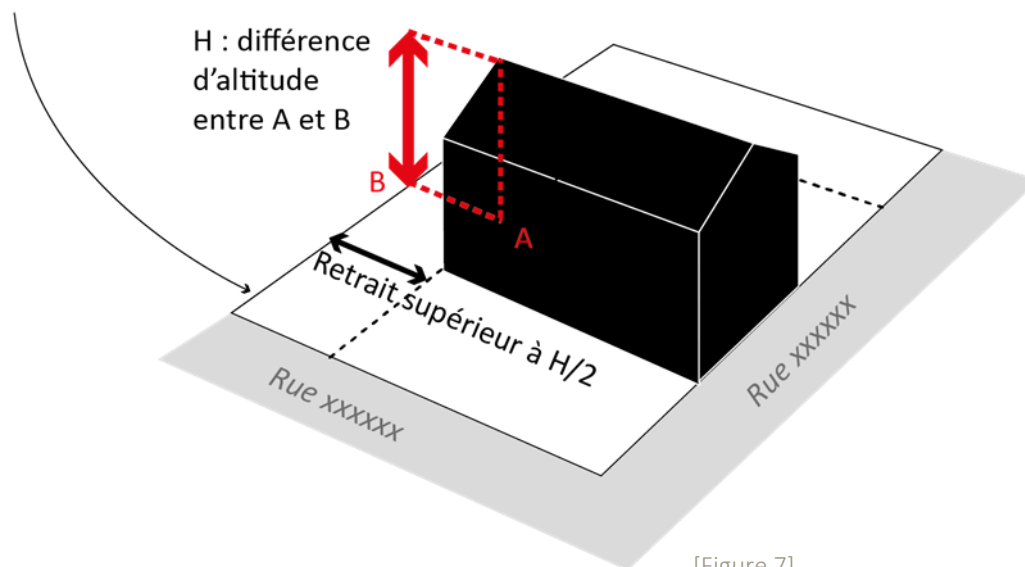
Les constructions peuvent s'implanter avec une **marge de recul**, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

Limite séparative



[Figure 7]

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES ZONES A ET N

Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

HAUTEUR

Pour le secteur UL : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pour le secteur ULa : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Les nouvelles constructions ne devront pas nuire aux perspectives paysagères.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Règles alternatives :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. L'aspect des constructions

GENERALITE

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Les annexes et les extensions des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

FAÇADE

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tout matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Toute imitation de matériaux tels que faux moellon de pierres, fausses briques, faux pans de bois, est interdite.

2.3. Les clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

Les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives.

2.4. Le traitement des espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Les espèces végétales dont la liste figure à l'[Annexe III](#) ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe IV).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (*cf. Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (*cf. Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



I. LES SECTEURS 1AU

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Les **secteurs 1AU** correspondent à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

Trois sous-secteurs définis pour répondre aux modalités d'ouverture des secteurs tels que définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- 1AUa : Secteur de développement de l'habitat à très court terme
- 1AUb : Secteur de développement de l'habitat court terme
- 1AUc : Secteur de développement de l'habitat à moyen terme

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AU :

La création de la zone 1AU permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD et d'encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit et des OAP.

- permettre et compléter l'offre en logement, équipement, et activités économiques disponible sur le territoire et en visant à répondre aux objectifs de développement,
- permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire pour répondre aux objectifs de densité et aux demandes d'une diversité de publics ; il s'agit également de créer des espaces parfois mutualisés ou individuels, mais participant à la qualité du cadre de vie.
- favoriser l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des projets

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	1AU
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
<i>* dans la limite de 150 m² d'emprise au sol</i>	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<i>* dans la limite de 150 m² d'emprise au sol</i>	
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
<i>* Uniquement dans les terrains aménagés à cet effet</i>	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>	

- Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

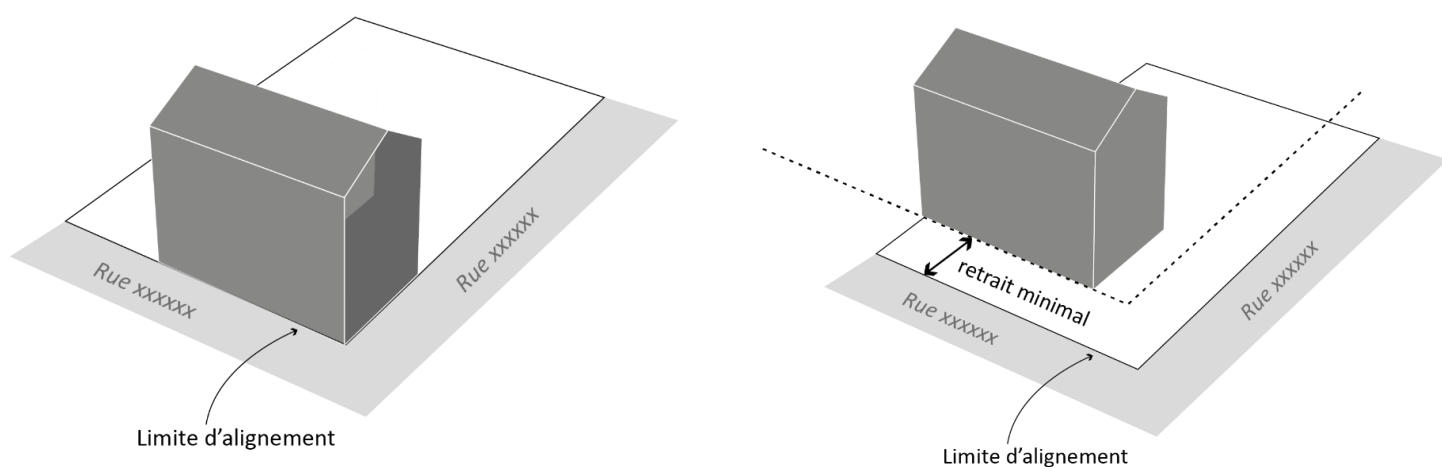
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait des caractéristiques architecturales, notamment bioclimatique, le justifient.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter **à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.



Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

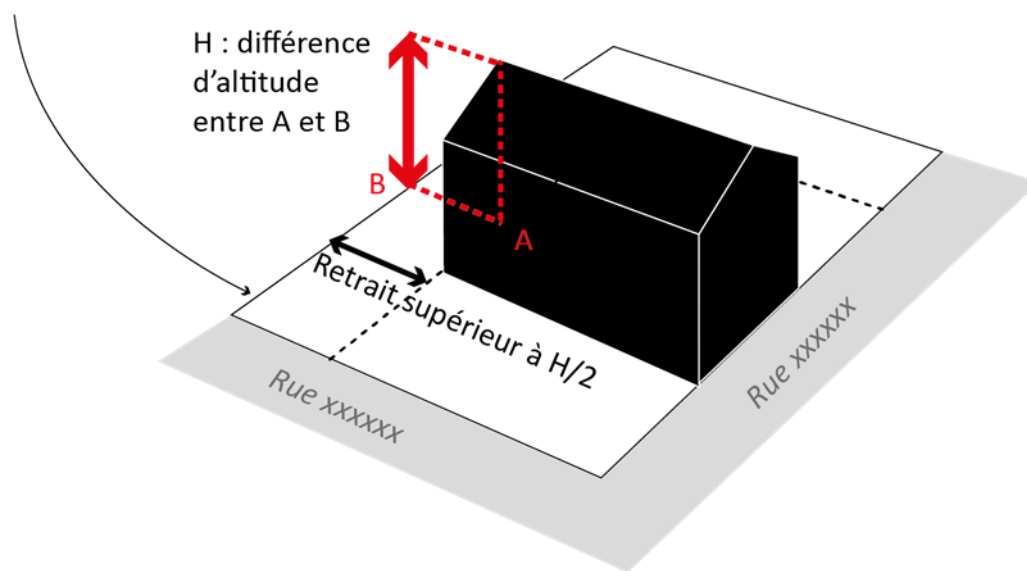
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN D'ASSIETTE

Les constructions peuvent s'implanter **en limites séparatives ou avec une marge de recul**. Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

Limite séparative



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES ZONES A ET N

Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Règles alternatives :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. L'aspect des constructions

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. Les couleurs criardes sont interdites.

2.3. Les clôtures

L'aspect des clôtures est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »).

2.4. Le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (cf. Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »).

Il est exigé pour les habitations l'aménagement d'une place de stationnement supplémentaire créée sur l'espace collectif par tranche de 2 logements arrondi à l'entier supérieur pour toutes les opérations de plus 4 logements.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (cf. Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »).

II. LE SECTEUR 1AUE

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le **secteur 1AUE** correspond à un secteur d'aménagement d'un équipement public sur la commune de Sabarat.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AUE

La création du secteur 1AUE poursuit plusieurs objectifs :

- conforter les pôles de services et d'équipements existants sur le territoire,
- permettre une adaptation de ces sites au regard des besoins évolutifs du territoire,
- permettre une certaine souplesse de la réglementation du fait des besoins spécifiques et au cas par cas des besoins de chaque équipement.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	1AUE
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
* Les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 100 m ² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),	

- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2.2. L'aspect des constructions

L'aspect des constructions est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.3. Les clôtures

L'aspect des clôtures est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.4. Le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

III. LE SECTEUR 1AUL

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le **secteur 1AUL** correspond aux sites de développement des activités touristiques et de loisirs.

Deux sous-secteurs sont créés :

- 1AULa : correspond au site de Cap Del Pouech sur la commune du Mas-d'Azil où la construction de trois hébergements insolites est prévue,
- 1AULb : correspondant à l'aménagement du site de Peyramond aux abords du lac de Filheit pour un domaine touristique de 8 hébergements légers de loisirs (HLL) sur une ancienne propriété agricole à moyen terme,
- 1AULc : correspondant à l'aménagement du site de Peyramond aux abords du lac de Filheit pour un domaine touristique de 7 hébergements légers de loisirs (HLL) sur une ancienne propriété agricole à long terme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AUL

Le secteur 1AUL vise à faciliter le développement des activités touristiques, sportives et ludiques sur le territoire.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

		1AUL
HABITATION		
	Logement	V*
* Uniquement pour le secteur 1AULb : il s'agit d'un logement de fonction ou de gardiennage et que la surface de plancher soit limitée à 100 m².		
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V*
* Pour le secteur 1AULa : dans la limite de 250 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, toutes destinations confondues.		
* Pour le secteur 1AULb : dans la limite de 300 m² de surface de plancher, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, toutes destinations confondues.		
* Pour le secteur 1AULc : dans la limite de 200 m² de surface de plancher, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, toutes destinations confondues.		
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
* Pour le secteur 1AULa : dans la limite de 250 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, toutes destinations confondues. * Pour le secteur 1AULb : dans la limite de 300 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, toutes destinations confondues. * Pour le secteur 1AULc : dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, toutes destinations confondues.	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les constructions devront respecter un **recul minimal de 5 m** de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN D'ASSIETTE

Les constructions peuvent s'implanter avec une **marge de recul**, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.2. L'aspect des constructions

L'aspect des constructions est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

Pour rappel : Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet, yourte...) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination hébergement hôtelier et touristique.

2.3. Les clôtures

L'aspect des clôtures est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.4. Le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

IV. LE SECTEUR 2AU

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Les zones **2AU**, correspondent aux secteurs de développement de l'habitat à long terme. Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du PLUi.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 2AU :

La création de la zone 2AU permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD sur le long terme pour des raisons d'accueil progressif du développement du territoire et pour des raisons de mise à niveau des équipements desservant les zones concernées.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

Dans l'ensemble de la zone 2AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions (V*) et présentées ci-après. Sont, de plus, interdites selon les secteurs, les occupations et utilisations du sol signalées par le symbole X.

2AU	
LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (stations d'épuration, locaux de transformation d'énergie, etc.)	V*
* Les constructions et installations doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics (voirie, installations dédiées à la production d'énergie et à son transport, à l'extension et au renouvellement des réseaux, etc.)	V*
* Les constructions et installations doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

La **zone A** correspond aux espaces à vocation agricole dans lesquels s'intègrent les bâtiments d'exploitations et quelques écarts résidentiels où seul le bâti existant peut évoluer.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR A :

La création du secteur A poursuit plusieurs objectifs :

- permettre le développement du bâti agricole et l'implantation de nouvelles exploitations,
- permettre l'agriculture périurbaine et maraîchère,
- permettre le développement d'activités agrotouristiques.

Le **secteur AP** correspond aux secteurs à forte sensibilité environnementale ou paysagère. S'il doit permettre l'activité agricole, il doit néanmoins protéger ces espaces de toute artificialisation non-nécessaire.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AP :

La création du sous-secteur Ap poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir les ouvertures paysagères et les transitions entre les espaces urbanisés par le maintien des coupures d'urbanisation,
- Marquer les coupures d'urbanisation afin de conserver la visibilité sur les fronts bâtis remarquables,
- Préserver les prairies sèches et humides,
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.

La zone A comprend des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre une évolution des constructions à autre usage qu'habitation :

- > des **secteurs AX**, correspondant à des activités économiques isolées pour lesquelles une évolution mesurée est permise,
 - o à Campagne-sur-Arize pour l'installation d'un meunier dans un ancien moulin,
- > des **secteurs AENR**, correspondant aux secteurs de développement privilégiés pour le développement des énergies renouvelables,
- > des **secteurs AL**, correspondant à des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtellerie de plein air, etc.) pour lesquelles une évolution mesurée est permise :
 - o à Artigat à Ginouc d'en Haut pour l'aménagement de trois bâtiments touristiques,
 - o à Saint-Ybars à Cosméane pour l'aménagement de trois chalets touristiques,
 - o au Fossat à la ferme de Castel Pouzouilh pour la création d'hébergements touristiques et de camping à la ferme.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites sauf celles autorisées (V) et autorisées sous conditions (V*) et présentées ci-après. Sont, de plus, interdites selon les secteurs, les sous-destinations signalées par le symbole X.

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	A	AP
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V*	V**
* La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières, ...) nécessaire à une activité agricole, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente direct, ...) sous conditions : - de démontrer leurs nécessité fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole, - qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation (sauf impossibilités techniques et/ou foncière dûment justifiées) - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifiques (sanitaires, environnementales, ...). ** Seules les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.		
Installation agrivoltaïque	V*	X
* Uniquement si le projet répond à la définition présente dans l'article L314-36 du Code de l'énergie		
Activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes, fermes pédagogiques, campings déclarés...)	V*	X
* Pour les communes concernées par la loi montagne (Camarade, Gabre, Montfa, Le Mas d'Azil, Pailhès, Monesple et Sabarat) L'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme sous condition : - de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et a pour support une exploitation pérenne, - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP...), <u>Pour les autres communes</u> : La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme sous condition : - de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et a pour support une exploitation pérenne, - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP...), - qu'ils soient situés à 50 m maximum des bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées, - d'être limité à deux constructions de 50 m² d'emprise au sol chacune maximum par exploitation.		

	A	AP
Exploitation forestière	V	X
<i>La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaire à une activité forestière :</i> - de démontrer leurs nécessité fonctionnelle et géographique à l'exploitation forestière, - qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation (sauf impossibilités techniques et/ou foncière dûment justifiées) - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifiques (sanitaires, environnementales, ...).		
HABITATION		
Les logements	V*	X
<i>*Ils doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i> - de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne ou en développement, - Il sera implanté à une distance de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées, - La surface de plancher ne doit pas dépasser 250 m². <i>Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, les logements nouveaux sont autorisés dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>		
Les extensions et/ou surélévation des logements	V*	V*
<i>* Les extensions et/ou surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sont autorisées à condition :</i> - de ne pas dépasser la limite de 30 % de surface de plancher initial avec un total cumulé (neuf et ancien) maximum de 250 m² de surface de plancher, - de démontrer qu'il n'est pas fait atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. <i>Les extensions des logements sont autorisées dans le cadre de l'aménagement d'une grange existante à la date d'approbation du PLUI, accolée et contiguë au logement existant sans création de nouveau logement/hébergement.</i>		
Les annexes à l'habitation	V*	V*
<i>* la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages, ...) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :</i> - être implantées dans une distance maximale de 30 m de la construction principale, - avoir une emprise au sol totale cumulée de moins de 100 m², - de démontrer qu'il n'est pas fait atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. <i>Lorsque l'habitation est située en zone U, l'annexe est autorisée en zone A qu'en cas d'impossibilité foncière ou technique dûment justifiée en zone U.</i>		
Hébergement	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Restauration	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>		
Hôtel	V*	X

	A	AP
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>		
Autres hébergements touristiques	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Autres équipements recevant du public	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>		
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les CUMA agréées	V	V*
<i>* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'une CUMA existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution de l'énergie (y compris postes source et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...)	V	V

Dans les **secteurs AX**, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à la création d'une activité artisanale ou commerçante. Les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans les **secteurs AL**, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi est nulle, sont, de plus, autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 250 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

Dans les **secteurs Aenr**, **seuls** sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergies renouvelables sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de démontrer le maintien ainsi que la protection des activités et des enjeux environnementaux,
- que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 20 m²,
- Ne pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol, ainsi que son potentiel agronomique,
- Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée, si la vocation de celui-ci est agricole.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Ces règles, qui suivent, ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

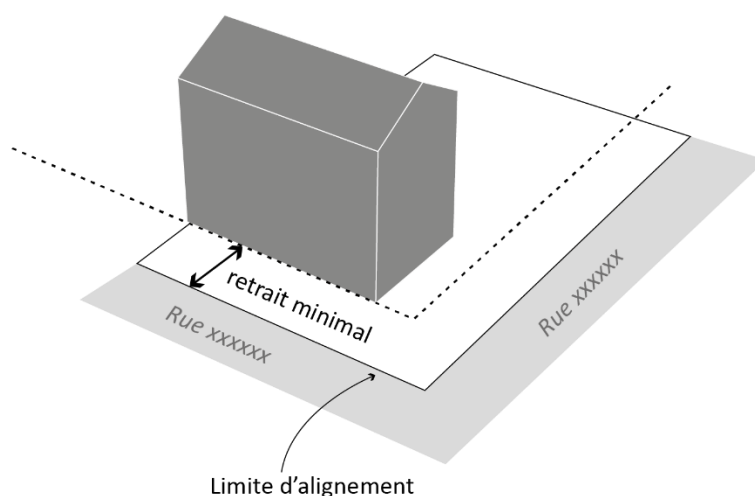
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait des caractéristiques architecturales, notamment bioclimatique, le justifie.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter **à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN D'ASSIETTE

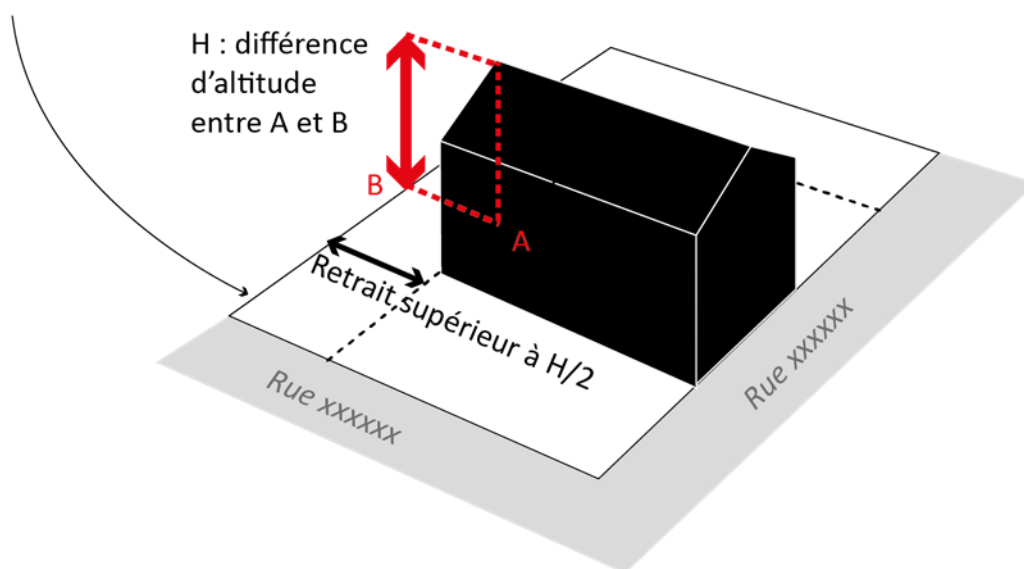
Les constructions à usage agricole de plus de 5 mètres de hauteur observent un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les autres constructions peuvent s'implanter avec une **marge de recul**, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

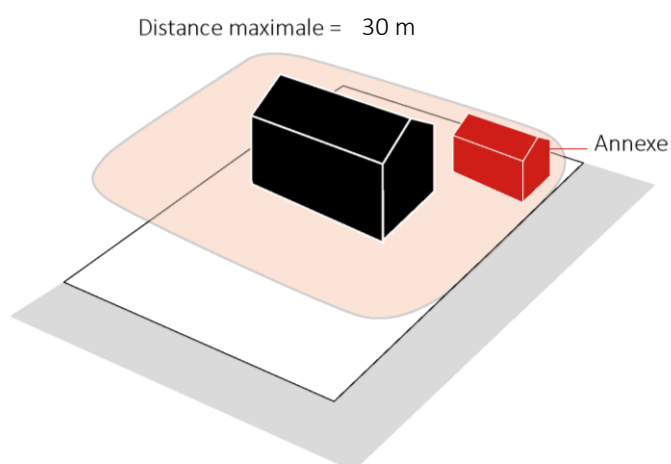
- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

Limite séparative



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les annexes doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction principale. La distance est mesurée à un point de la construction annexe au point le plus proche de la construction principale (murs extérieurs).



L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Toute construction devra s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Règles alternatives :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. L'aspect des constructions

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALES, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

L'aspect des constructions agricoles devra être compatible avec les orientations de l'OAP thématique « Implantation des bâtiments agricoles »

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (NOUVELLES ET EXTENSIONS)

L'aspect des constructions est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

POUR LES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'aspect des constructions est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

À défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.).

2.3. Les clôtures

L'aspect des clôtures est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.4. Le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

La **zone N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Un secteur a été créé :

- > **Des secteurs NJ**, correspondant à des jardins,

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR N :

La création du secteur N poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.

Le **secteur NP** correspond aux secteurs à forte sensibilité environnementale. Il convient de protéger ces espaces.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR NP :

La création du sous-secteur Np poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les lacs emblématiques du territoire,
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. L'occupation et l'utilisation du sol

Dans l'ensemble de la zone N, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites sauf celles autorisées sous conditions (V*) et présentées ci-après. Sont de plus interdites selon les secteurs, les sous-destinations signalées par le symbole X.

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

		N
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole		X
Constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, camping à la ferme, etc.)		X
Exploitation forestière		V*
<i>La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaire à une activité forestière :</i> - de démontrer leurs nécessité fonctionnelle et géographique à l'exploitation forestière, - qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation (sauf impossibilités techniques et/ou foncière dûment justifiées) - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifiques (sanitaires, environnementales, ...).		
HABITATION		
Les logements		V*
<i>*Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, les logements nouveaux sont autorisés dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>		
Les extensions et/ou surélévation des logements		V*
<i>* Les extensions et/ou surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sont autorisées à condition :</i> - de ne pas dépasser la limite de 30 % de surface de plancher initial avec un total cumulé (neuf et ancien) maximum de 250 m² de surface de plancher, - de démontrer qu'il n'est pas fait atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. <i>Les extensions des logements sont autorisées dans le cadre de l'aménagement d'une grange existante à la date d'approbation du PLUI, accolée et contiguë au logement existant sans création de nouveau logement/hébergement.</i>		
Les annexes à l'habitation		V*
<i>* la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages, ...) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :</i> - être implantées dans une distance maximale de 30 m de la construction principale, - avoir une emprise au sol totale cumulée de moins de 100 m², - de démontrer qu'il n'est pas fait atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. <i>Lorsque l'habitation est située en zone U, l'annexe est autorisée en zone N qu'en cas d'impossibilité foncière ou technique dûment justifiée en zone U.</i>		
Hébergement		V*

N	
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Restauration	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Hôtel	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>	
Autres hébergements touristiques	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Autres équipements recevant du public	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>	
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
Les affouillements et exhaussements du sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution de l'énergie (y compris postes source et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...)	V

Dans les **secteurs NJ**, **seules sont autorisées** les constructions de type abri de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m². Une seule construction par unité foncière est autorisée.

Dans le **secteur NP**, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. L'implantation et la volumétrie

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Ces règles, qui suivent, ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

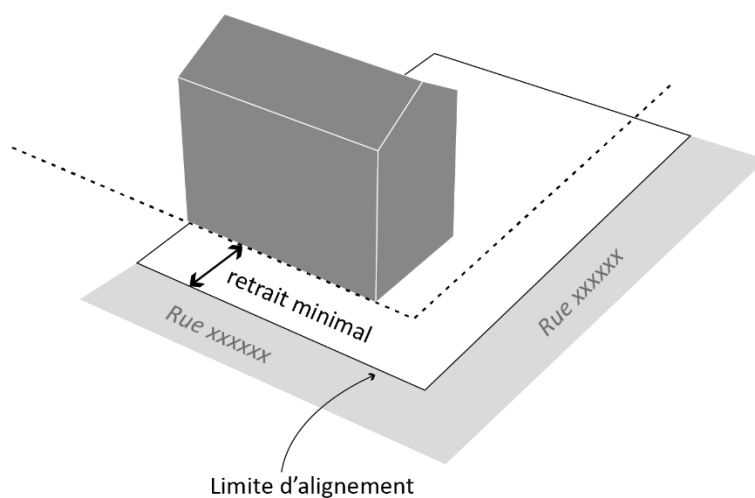
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait des caractéristiques architecturales, notamment bioclimatique, le justifie.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter **à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN D'ASSIETTE

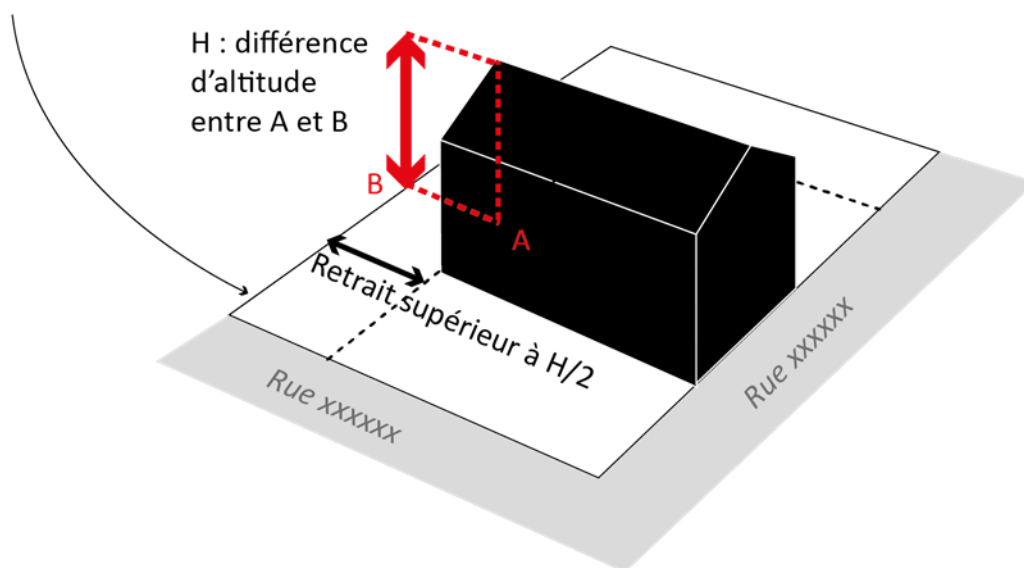
Les constructions à usage forestier de plus de 5 mètres de hauteur observent un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les autres constructions peuvent s'implanter avec une **marge de recul**, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

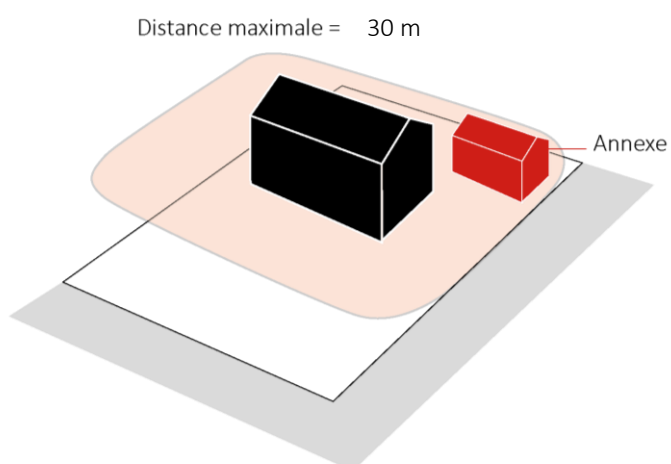
- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

Limite séparative



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les annexes doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction principale. La distance est mesurée à un point de la construction annexe au point le plus proche de la construction principale (murs extérieurs).



L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Toute construction devra s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Règles alternatives :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. L'aspect des constructions

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALES, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE FORESTIER

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments forestiers devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (NOUVELLES ET EXTENSIONS)

L'aspect des constructions est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »).

POUR LES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'aspect des constructions est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »).

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

À défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.).

2.3. Les clôtures

L'aspect des clôtures est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.4. Le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres est réglementé dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. *Partie I/ Chapitre 4 « LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI »*).

2.5. Le stationnement

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales s'appliquent (cf. *Partie I / Chapitre 6 « LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS »*).

ANNEXES



I. DEFINITIONS DES SOUS-DESTINATIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement » Cette destination intègre notamment les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (les yourtes, par exemple), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, etc.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières.
Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, les logements de fonction ainsi que les locaux permettant la diversification de l'activité de l'exploitant.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES	
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, où la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

II. LEXIQUE

1. Lexique relatif à l'habitat

_ABRIS DE JARDIN

Toute annexe destinée au stockage de matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc., démontable ou non.

_ACCES

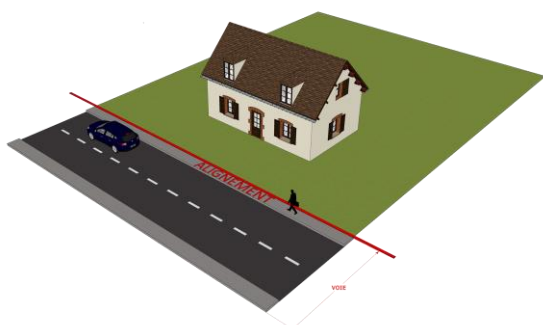
Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

_ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

_ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.



_ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte.

_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.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Exemples : un garage ou un local vélo non accessible depuis la construction principale.

_BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

_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.

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

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

_CLOTURE

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales.

_EBC

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les coupes (sans arrachement donc) sont soumises à déclaration préalable dans les cas suivants (or arbres dangereux ou morts, or forêt dotée d'un document de gestion) :

- prélèvement de plus de 50% du volume sur pied sur une surface supérieure à 0,50 ha,
- coupes rases, même d'une surface inférieure à 0,50 ha, sur des pentes supérieures à 60%,
- coupes de plus de 50% du volume sur pied dans des formations boisées linéaires

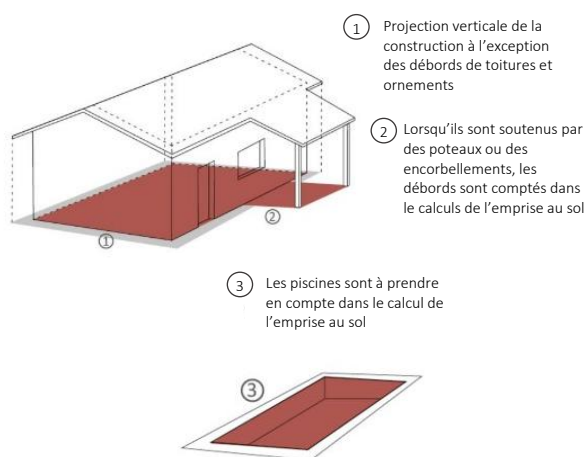
(ripisylve, haies, bosquets) et sur une largeur de plus de 30 m.

Le changement d'affectation (le défrichement) est interdit.

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois.

_EMPRISE AU SOL

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



_ENERGIE RENOUVELABLE

Les énergies renouvelables sont des sources d'énergie qui se renouvellent naturellement et peuvent être utilisées de manière continue sans risque d'épuisement. Les principales sources d'énergies renouvelables sont :

- **L'énergie solaire** : Captée à partir de la lumière du soleil, elle est convertie en électricité ou utilisée pour le chauffage.
- **L'énergie éolienne** : Générée par la force du vent qui fait tourner des turbines pour produire de l'électricité.
- **L'énergie hydraulique** : Produite par le mouvement de l'eau, généralement des rivières ou des barrages.
- **La biomasse** : Utilise des matières organiques, comme les déchets agricoles et forestiers, pour produire de l'énergie.
- **L'énergie géothermique** : Exploite la chaleur provenant de l'intérieur de la Terre.

_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

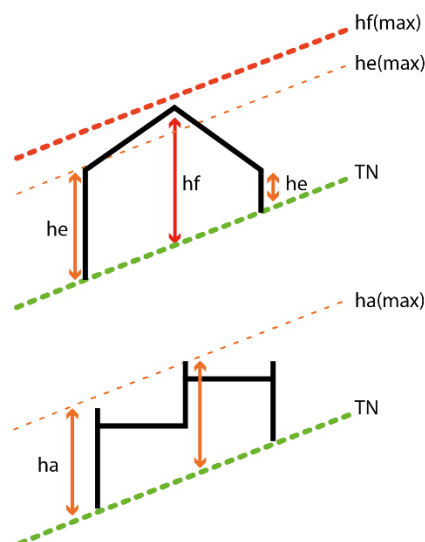
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

_GABARIT

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

_HAUTEUR

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de l'ouvrage et le point le plus bas de l'ouvrage, situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Selon la règle et le projet, le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faitage, soit à l'égout du toit soit au sommet de l'acrotère.



Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la

production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

_INSTALLATION AGRIVOLTAÏQUE

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- Elle n'est pas réversible.

_LIMITES SEPARATIVES

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

_LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

_LOGEMENT AIDE

Les logements aidés sont des logements dont la production bénéficie d'aides conditionnées et dont le prix de sortie (ou loyer de sortie) est plafonné. On distingue ainsi l'accession sociale à la propriété et le logement locatif social (voir ci-dessous).

_LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les logements locatifs sociaux constituent une catégorie de logements aidés, voués à la location. Les loyers sont plafonnés. Ils font l'objet d'un prêt conventionné de type PLUS, PLAI, PLS ou peuvent être produits grâce au conventionnement d'un logement du parc privé.

_LOGEMENT DE FONCTION

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

_OPERATION GROUPEE

L'expression « opération groupée » renvoie aux opérations comportant plusieurs lots. Pour la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation, il peut être requis la réalisation d'opérations groupées pouvant porter soit sur l'ensemble du périmètre (« opération d'ensemble ») ou sur une partie (« tranche opérationnelle »).

_SURFACE DE PLANCHER

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

_VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

III. LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Le potentiel allergisant peut être :

Faible ou négligeable : espèces pouvant être plantées en zones urbaines

Modéré : espèces ne pouvant être plantées qu'en petit nombre

Fort : espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines.

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridu du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
 ** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

IV. LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

Source : Observations opportunistes d'Ariège Nature

Flore :

- Acacia dealbata
- Acer negundo
- Ailanthus altissima
- Amaranthus hybridus
- Amaranthus retroflexus
- Ambrosia artemisiifolia
- Ambrosia trifida
- Buddleja davidii
- Cortaderia selloana
- Crepis sancta
- Cyperus sect. Papyrus
- Datura stramonium
- Eleusine indica
- Elodea canadensis
- Erigeron annuus
- Erigeron sumatrensis
- Euphorbia maculata
- Helianthus tuberosus
- Impatiens balfourii
- Impatiens glandulifera
- Ipomoea purpurea (L.)
- Lindernia dubia
- Ludwigia grandiflora
- Ludwigia peploides
- Lysimachia punctata
- Mirabilis jalapa
- Myriophyllum aquaticum
- Oenothera biennis
- Oenothera glazioviana
- Panicum capillare
- Parthenocissus inserta
- Paspalum dilatatum
- Paspalum distichum
- Prunus laurocerasus
- Pyracantha coccinea
- Reynoutria japonica
- Rhus typhina
- Robinia pseudoacacia
- Rumex patientia
- Senecio inaequidens
- Solanum chenopodioides
- Sporobolus indicus
- Taxodium distichum
- Xanthium orientale

Faune :

- Aix galericulata
- Aix sponsa
- Alopochen aegyptiaca
- Ameiurus melas
- Carassius auratus
- Carassius carassius
- Cydalima perspectalis
- Cyprinus carpio
- Cygnus olor
- Dama dama
- Harmonia axyridis
- Helix lucorum
- Leiothrix lutea
- Lepomis gibbosus
- Micropterus salmoides
- Myocastor coypus
- Oncorhynchus mykiss
- Ondatra zibethicus
- Pacifastacus leniusculus
- Potamopyrgus antipodarum
- Procambarus clarkii
- Salvelinus fontinalis
- Trachemys scripta
- Vespa velutina

V. LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PMR

_INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.40 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

_INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

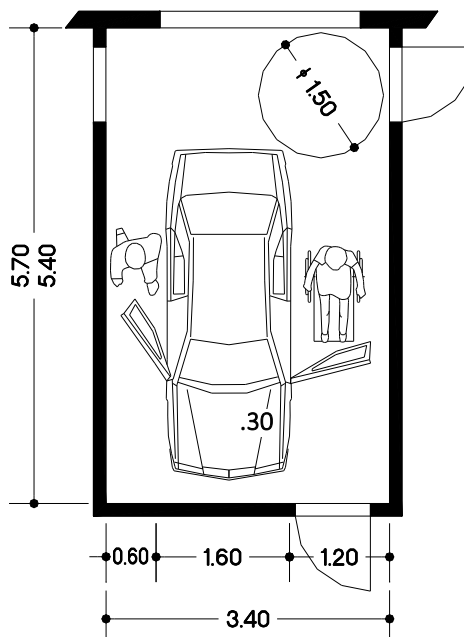
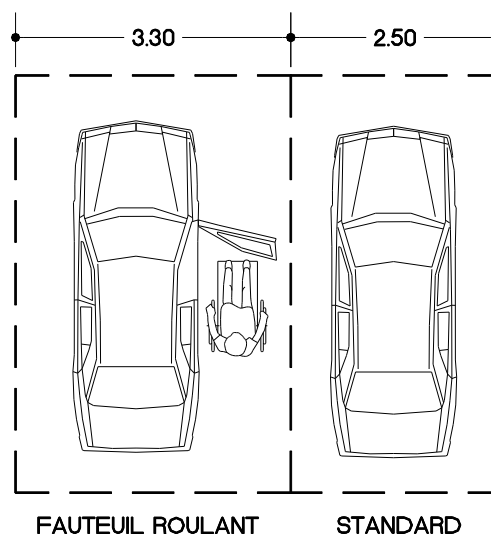
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

_BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,40 mètres.



VI. LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

	Type de servitude
ARTIGAT	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières PT2 - Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
CAMARADE	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels : Site classé du bassin hydrogéologique du massif karstique du Volp
CAMPAGNE-SUR-ARIZE	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
CARLA-BAYLE	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Temple Protestant AC4 - ZPPAUP Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
CASTERAS	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières
CASTEX	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières
DAUMAZAN-SUR-ARIZE	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Eglise et Croix de pierre sur mur du Presbytère EL7 - Servitudes d'alignement RD 19 PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
DURFORT	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Eglise sur la commune de Villeneuve du Latou

FORNEX	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Château de Fornex et terrains d'assiette
GABRE	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Dolmen de Goudère, Eglise et Temple Protestant
LANOUX	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
LE FOSSAT	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières PT2 - Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles AC1 – Servitude de protection des monuments historiques : Chapelle Saint-André et l'Eglise AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels : Moulins de la Vallée de la Lèze PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
LE MAS D' AZIL	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Dolmen de Bidot et Seignas, Temple Protestant, Eglise Saint-Etienne et la Grotte du Mas d'Azil AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels : Débouché nord du Tunnel et ses abords, Partie RD 119 à l'intérieur du tunnel, Esplanade dite champ de Bellone, Cours souterrain de l'Arize PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
LEZAT-SUR-LEZE	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Abbaye Bénédictine, Eglise Saint Jean-Baptiste et Croix de fer dite Croix de Durbans AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels : Moulins de la Vallée de la Lèze PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
LOUBAUT	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières
MERAS	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières
MONESPLE	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques

MONTFA	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières
PAILHES	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques PT2 - Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Château et Chapelle du château de Pailhes et Dolmen de Goudère sur commune de Gabre
SABARAT	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Église Sainte-Anne et Dolmen de Goudère sur commune de Gabre AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels : Église et cimetière de Sabarat PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
SAINT-YBARS	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières PT2 - Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Église PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
SAINTE-SUZANNE	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières PT2 - Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Église et Château de Nogarède sur commune de Sieuras AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels : Moulins de la vallée de la Lèze PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles
SIEURAS	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Château de Nogarède
THOUARS-SUR-ARIZE	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières
VILLENEUVE-DU-LATOU	T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Église

