PREFECTURE DU TARN

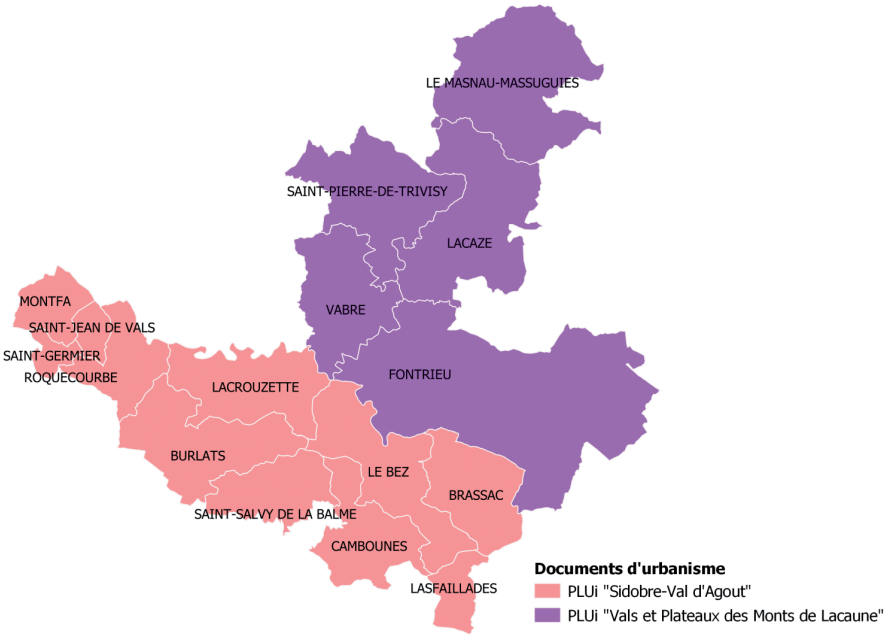
COMMUNAUTE DE COMMUNES

SIDOBRE VALS ET PLATEAUX

OC'TÉHA
À Rodez :
31 avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Tel: 05 65 73 65 76
www.octeha.fr

P.L.Ui

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SIDOBRE VAL D'AGOUT



Plan Local d'Urbanisme inter-communal

Approuvé le:

24 février 2020

Modifications - Révisions - Mises à jour

Déclaration de projet n°1 approuvée le 27 mai 2024
Modification simplifiée n°1 approuvée le 02 décembre 2024
Déclaration de projet n°2 approuvée le 06 octobre 2025
Modification de droit commun n°1 approuve le 23 février 2026
Modification n°1 prescrite le 13 octobre 2026
Modification n°2 prescrite le 13 octobre 2026

VISA

Date : 14.10.2026

La Présidente,
Brigitte PAILHE-FER-NANDEZ

Règlement écrit

3.1

Table des matières

I. PREAMBULE 4
A) Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 4
B) Adaptations mineures 4
C) Dérogations 4
D) Travaux sur des immeubles bâtis existants 5
E) Permis de démolir 5
F) Patrimoine archéologique 5
G) Éléments et secteurs de paysage 5
H) Patrimoine environnemental 6
I) Espaces boisés classés 6
J) Rappels généraux 6
K) Caractère des zones 6
II. ZONE URBAINE (Zone U1 et secteur U1p) 9
A) Zone U1 et secteur U1p : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 9
B) Zone U1 et secteur U1p : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 11
C) Zone U1 et secteur U1p : Équipement et réseaux 16
III. ZONE URBAINE (Zone U2) 18
A) Zone U2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 18
B) Zone U2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 20
C) Zone U2 : Équipement et réseaux 26
IV. ZONE URBAINE (Zone U3) 28
A) Zone U3 et secteur U3p : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 28
B) Zone U3 et secteur U3p : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 30
C) Zone U3 et secteur U3p : Équipement et réseaux 36
V. ZONE URBAINE (Zone UX et secteur UXa) 38
A) Zone UX et secteur UXa : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 38
B) Zone UX et secteur UXa : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 40
C) Zone UX et secteur UXa: Équipement et réseaux 46
VI. ZONE URBAINE (Zone UC) 48
A) Zone UC : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 48

B) Zone UC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 50
C) Zone UC : Équipement et réseaux 55
VII. ZONE URBAINE (Zone UE) 57
A) Zone UE : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 57
B) Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 58
C) Zone UE : Équipement et réseaux 63
VIII. ZONE URBAINE (Zone UL) 65
A) Zone UL : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 65
B) Zone UL : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 67
C) Zone UL : Équipement et réseaux 71
IX. ZONE A URBANISER (Zone AU1) 73
A) Zone AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 73
B) Zone AU1 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 75
C) Zone AU1 : Équipement et réseaux 80
X. ZONE A URBANISER (Zone AU2 et secteur AU2p) 82
A) Zone AU2 et secteur AU2p : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 82
B) Zone AU2 et secteur AU2p : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 84
C) Zone AU2 et secteur AU2p : Équipement et réseaux 89
XI. ZONE A URBANISER (Zones AU0 et AUC0) 91
A) Zones AU0 et AUC0 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 91
B) Zones AU0 et AUC0 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 93
C) Zones AU0 et AUC0 : Équipement et réseaux 97
XII. ZONE A URBANISER (Zone AUE) 99
A) Zone AUE : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 99
B) Zone AUE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 100
C) Zone AUE : Équipement et réseaux 104
XIII. ZONE A URBANISER (Zone AUL) 106
A) Zone AUL : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 106
B) Zone AUL : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 108
C) Zone AUL : Équipement et réseaux 111
XIV. ZONE A URBANISER (ZONE AUC) 113
D) Zone AUC : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 113
E) Zone AUC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 115
F) Zone AUC : Équipement et réseaux 119

XV. ZONE AGRICOLE (Zone A et ses secteurs) 121

A) Zone A et ses secteurs : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 121

B) Zone A et ses secteurs : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 127

C) Zone A et ses secteurs : Équipement et réseaux..... 135

XVI. ZONE NATURELLE (Zone N et ses secteurs)..... 137

A) Zone N et ses secteurs : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 137

B) Zone N et ses secteurs : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 149

C) Zone N et ses secteurs : Équipement et réseaux 157

XVII. NATURE DES MATERIAUX DE TOITURES ET FACADES..... 159

XVIII. GLOSSAIRE..... 166

A) Les définitions du lexique national d'urbanisme 166

B) Les précisions utiles pour l'emploi des définitions..... 168

I. PREAMBULE

A) Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de l'ancienne Communauté de Communes Sidobre Val d'Agout :

- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

- les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.S.D) applicables aux activités économiques et agricoles ;

- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;

- les dispositions du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif au procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;

- les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code Forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC) ;

- les dispositions des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs au risque parasismique ;

- les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au PLUi.

B) Adaptations mineures

Sous réserve des dispositions énoncées au C) ci-après, en vertu de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

C) Dérogations

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Sur la base de l'article L.152-5 du même code, il peut être dérogé aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser en précisant le cas échéant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;

- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

L'article L.152-5 ne s'applique pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du Patrimoine, aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code, aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code, ainsi qu'aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

D) Travaux sur des immeubles bâtis existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

E) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes Sidobre Val d'Agout.

F) Patrimoine archéologique

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à déclaration préalable, au permis de construire, au permis d'aménager, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du préfet représenté par le Conservateur Régional de l'Archéologie.

G) Éléments et secteurs de paysage

Le règlement du PLUi peut, selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique.

H) Patrimoine environnemental

Le règlement du PLUi peut, selon l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, identifier et localiser les éléments du patrimoine environnemental. Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique.

Concernant les arbres remarquables : Sauf nécessité liée à la sécurité, tout abattage est interdit. En cas d'impossibilité de préservation des arbres remarquables, toute suppression devra être compensée, à hauteur de 2 nouveaux arbres. Pour les replantations, le recours aux essences exogènes est à proscrire. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques

I) Espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du présent règlement repère des espaces boisés classés comme des bois, des forêts, des parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ils devront faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le passage d'un réseau souterrain ne compromettant pas l'affectation boisée du sol peut être autorisé.

J) Rappels généraux

- Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 Novembre 1938).

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Les schémas figurant sur le règlement écrit ne sont pas opposables, ils servent à la bonne application des règles.

K) Caractère des zones

Zone A	*Zone agricole*
Zone A – Secteur A1	*Zone agricole permettant d'assurer le développement et l'extension des activités équestres*
Zone A – Secteur A2	*Zone agricole permettant d'assurer le développement d'équipements publics et artisanaux*
Zone A – Secteur Ap	*Zone agricole protégeant les perspectives et les intérêts paysagers*
Zone A – Secteur Atvb	*Zone agricole protégeant les cœurs de biodiversité*
Zone AU0	*Zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation permettant d'anticiper le développement futur des espaces urbains*
Zone AU1	*Zone à urbaniser via une opération d'aménagement d'ensemble*

Zone AU1 – Secteurs AU1a à AU1i	*Zone à urbaniser via une opération d'aménagement d'ensemble ou séparément dès lors que les réseaux et voiries sont présents en limite de la zone*
Zone AU2	*Zone à urbaniser*
Zone AU2 – Secteur AU2p	*Zone à urbaniser en extension du hameau de Sept-Faux présentant un caractère patrimonial*
Zone AUC	*Zone à urbaniser permettant d'assurer le développement des activités artisanales, commerciales et de services en continuité des activités existantes*
Zone AUC – Secteur AUC0	*Zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation permettant d'assurer à plus long terme le développement des activités artisanales, commerciales et de services*
Zone AUE	*Zone à urbaniser permettant d'assurer le développement des équipements publics et d'intérêt général*
Zone AUL	*Zone à urbaniser via une opération d'aménagement d'ensemble permettant d'assurer le développement des activités touristiques, sportives et de loisirs*
Zone N	*Zone naturelle*
Zone N – Secteur N1	*Zone naturelle permettant d'assurer le développement et l'extension des activités de bureaux, commerces et services diffuses sans compromettre les espaces naturels et les paysages*
Zone N – Secteur N2	*Zone naturelle permettant d'assurer le développement et l'extension des activités artisanales, commerciales et de services diffuses sans compromettre les espaces naturels et les paysages*
Zone N – Secteur N3	*Zone naturelle permettant d'assurer le développement et l'extension des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services diffuses sans compromettre les espaces naturels et les paysages*
Zone N – Secteur Nd	*Zone naturelle permettant le stockage des poudres et explosifs*
Zone N – Secteur Ne	*Zone naturelle permettant l'implantation d'éoliennes*
Zone N – Secteur Nj	*Zone naturelle permettant l'implantation d'abris nécessaires aux jardins partagés ou familiaux identifiés*
Zone N – Secteur NL	*Zone naturelle permettant la création d'aménagements de loisirs sauf parcs résidentiels de loisirs*
Zone N – Secteur NLp	*Zone naturelle permettant la création d'aménagements de loisirs situés dans la bande des 300 mètres du lac du Merle sauf parcs résidentiels de loisirs*
Zone N – Secteur Np	*Zone naturelle protégeant les perspectives et les intérêts paysagers situés dans la bande des 300 m des lacs du Merle et des Saint Peyres*
Zone N – Secteur Npa	*Zone naturelle permettant la mise en valeur touristique et culturelle du patrimoine bâti*
Zone N – Secteur Nptvb	*Zone naturelle protégeant les cœurs de biodiversité les perspectives et les intérêts paysagers situés dans la bande des 300 m des lacs du Merle et des Saint Peyres*
Zone N – Secteur Nt	*Zone naturelle permettant le développement limité des activités touristiques (en dessous des seuils UTN)*
Zone N – Secteur Ntvb	*Zone naturelle protégeant les cœurs de biodiversité*
Zone U1	*Zone urbaine de bâti ancien*
Zone U1 – Secteur U1p	*Zone urbaine de bâti ancien (village ancien de Burlats et du hameau de Lafontasse à caractère patrimonial)*
Zone U2	*Zone urbaine pavillonnaire*
Zone U3	*Zone urbaine de hameau*
Zone U3p	*Zone urbaine du hameau de Sept-Faux présentant un caractère patrimonial*
Zone UC	*Zone urbaine à vocation liées aux activités artisanales, commerciales et de services*

Zone UE	*Zone urbaine d'équipements publics*
Zone UL	*Zone urbaine permettant l'implantation de constructions liées aux activités de tourismes, sportives et de loisirs en continuité des villages*
Zone UX	*Zone urbaine à vocation d'activité industrielles et artisanales en continuité des bourgs, villages et hameaux*
Zone UXa	*Zone urbaine à vocation d'activité industrielles et artisanales de l'industrie du bois en continuité des bourgs, villages et hameaux*

II. ZONE URBAINE (Zone U1 et secteur U1p)

A) Zone U1 et secteur U1p : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone U1 et secteur U1p : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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
Équipements d'intérêt 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			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones couvertes par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi) :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

A2) Zone U1 et secteur U1p : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives, vibrations).
- La suppression des éléments du patrimoine protégés est soumise à permis de démolir.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone U1 et secteur U1p : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Dans le cas des changements des destinations en rez-de-chaussée, un accès distinct aux étages supérieurs doit être conservé.

B) Zone U1 et secteur U1p : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone U1 et secteur U1p : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de 3 mètres minimum de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

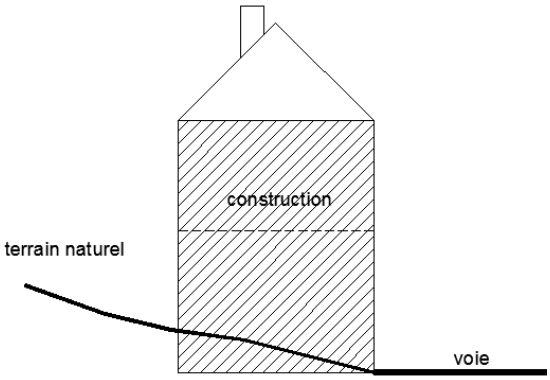
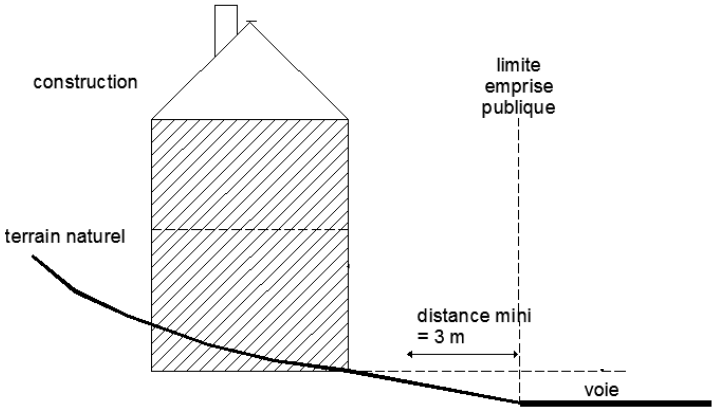
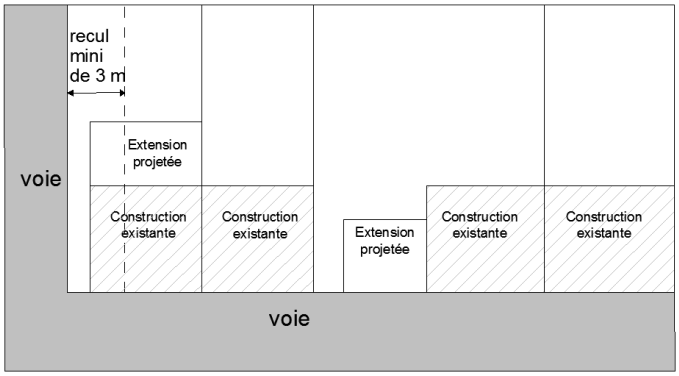


Figure 2



En cas d'un front bâti contigu, les constructions devront suivre l'alignement des constructions existantes (Figure 3).

Figure 3



Dans le cas d'une extension, cette dernière doit être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure 3).

Sur les terrains en surplomb des routes départementales, les piscines (bassins) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sol.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives (figure 1),

Pour les autres faces qui ne sont pas établies en limite séparative, le recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

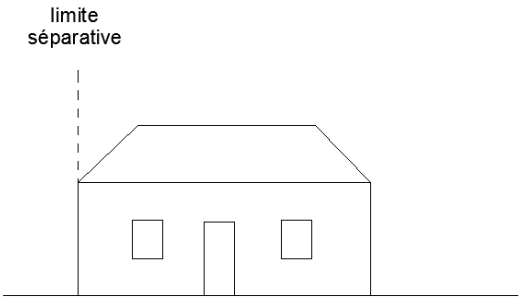
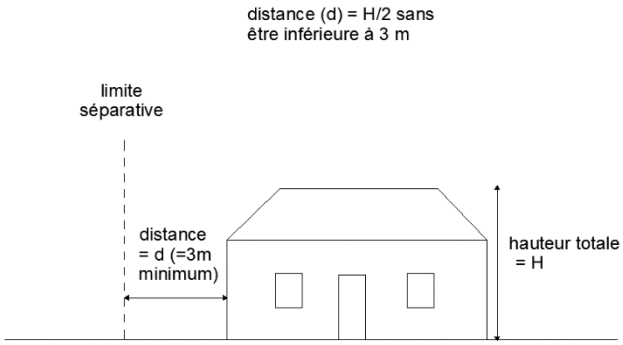
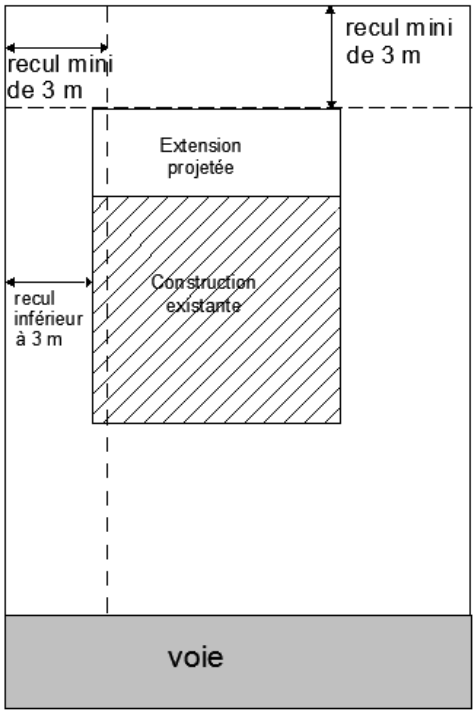


Figure 2



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).



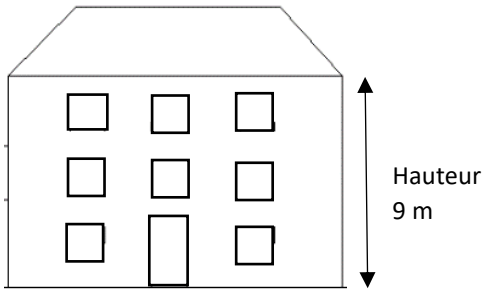
Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. (Figure ci-contre)

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 3 m de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.



Emprise au sol et densité

Non règlementé

B2) Zone U1 et secteur U1p : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales

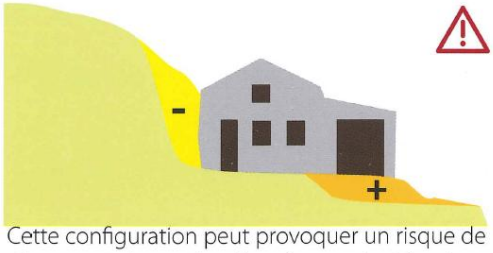
Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous).

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les règles suivantes sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque…) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas et pergolas.

Dans le secteur U1p, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ne sont pas autorisées. Celles-ci devront reprendre une architecture traditionnelle.

Dispositions concernant les éléments du patrimoine à protéger

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine de la construction.
- La modification ou la création d'ouvertures devra s'inspirer des ouvertures existantes (matériaux et dimensions).

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactants depuis le domaine public (positionnement au dernier étage du bâtiment sans pouvoir être positionné au rez-de-chaussée).

Le réseau électrique doit être établi en souterrain ou à défaut en façade intégré au bâti.

Les teintes des enduits et parements devront être compatibles avec le nuancier en annexe. La teinte blanche pure est interdite.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé

B3) Zone U1 et secteur U1p : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il est imposé la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone U1 et secteur U1p : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux changements de destination ;
- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ;
- aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (EHPAD, résidences autonomie, etc.).

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots, un stationnement pour les véhicules automobiles supplémentaire par lot est imposé à l'exception des logements à caractère social.

Pour les immeubles de plus de 3 logements (hors établissements assurant l'hébergement des personnes âgées comme les EHPAD, les résidences autonomie, etc), il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Zone U1 et secteur U1p : Équipement et réseaux

C1) Zone U1 et secteur U1p : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de

diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone U1 et secteur U1p : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou à défaut dans les fossés existants.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

III. ZONE URBAINE (Zone U2)

A) Zone U2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone U2 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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
Équipements d'intérêt 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			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones couvertes par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi) :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

A2) Zone U2 : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives, vibrations).
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés est soumise à permis de démolir.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé.

B) Zone U2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone U2 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de 3 mètres minimum de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

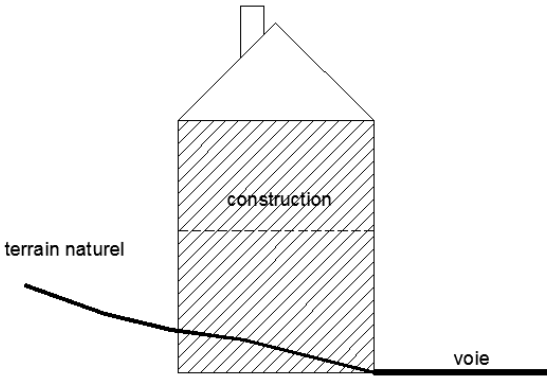
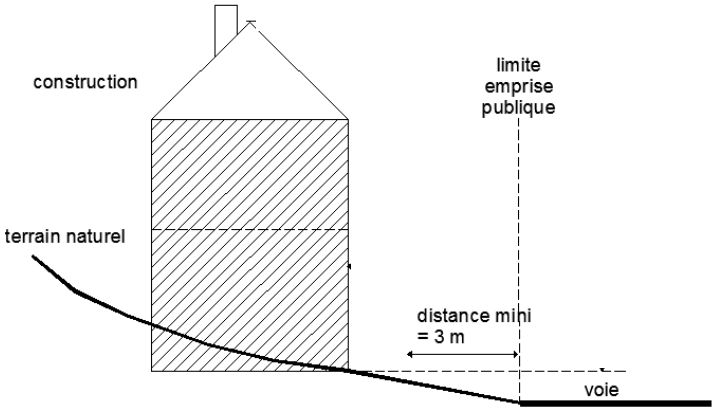
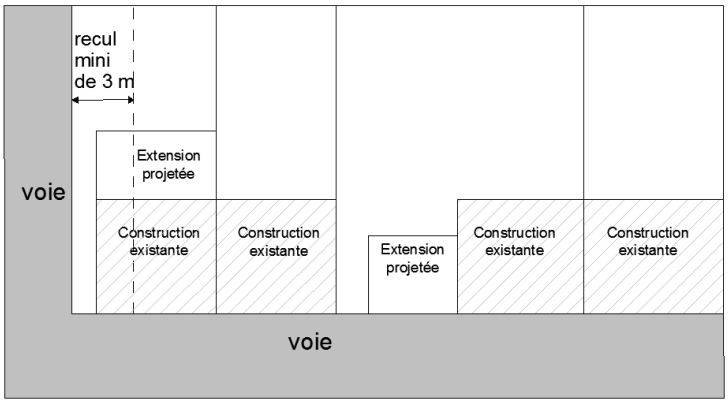


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



<u>Dispositions particulières :</u>

Sur les terrains en surplomb des routes départementales, les piscines (bassins) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sol.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives(figure 2).

Figure 1

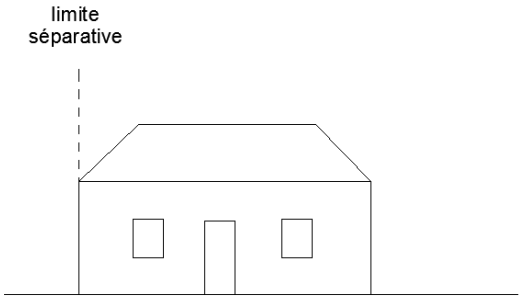
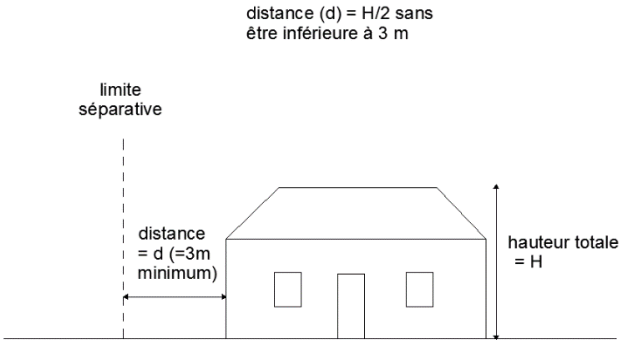
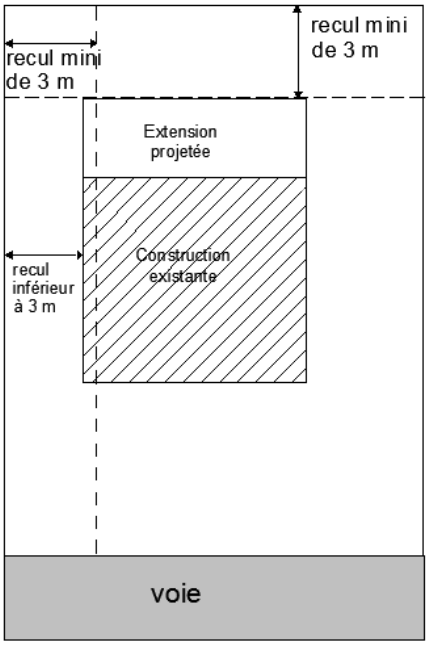


Figure 2



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).



Hauteur

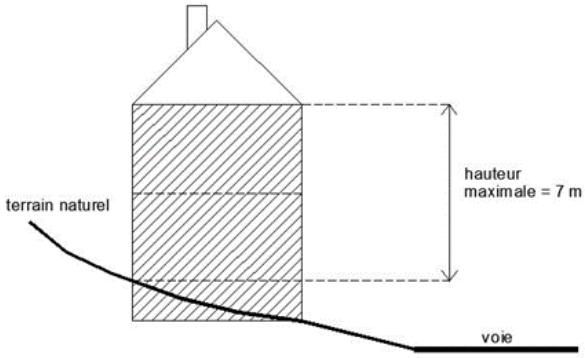
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (figure ci-contre) ou au sommet du toit en cas de toiture terrasse.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 3 m de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.





Emprise au sol et densité

Non règlementé

B2) Zone U2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales

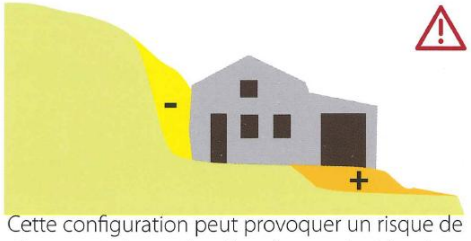
Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les règles suivantes sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque…) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas et pergolas.

Dispositions concernant les éléments du patrimoine à protéger

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine de la construction.
- La modification ou la création d'ouvertures devra s'inspirer des ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactants depuis le domaine public (positionnement au dernier étage du bâtiment sans pouvoir être positionné au rez-de-chaussée).

Les teintes des enduits et parements devront être compatibles avec le nuancier en annexe. La teinte blanche pure est interdite.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé

B3) Zone U2 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il est imposé la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone U2 : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux extensions et réhabilitations des constructions existantes.

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots, un stationnement pour les véhicules automobiles supplémentaire par lot est imposé à l'exception des logements à caractère social.

Pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Zone U2 : Équipement et réseaux

C1) Zone U2 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone U2 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou à défaut dans les fossés existants.

Lorsque les eaux pluviales ne sont pas infiltrées sur le terrain, toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

IV. ZONE URBAINE (Zone U3)

A) Zone U3 et secteur U3p : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone U3 et secteur U3p : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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
Équipements d'intérêt 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			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones couvertes par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi) :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

A2) Zone U3 et secteur U3p : usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives, vibrations).
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés est soumise à permis de démolir.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone U3 et secteur U3p : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

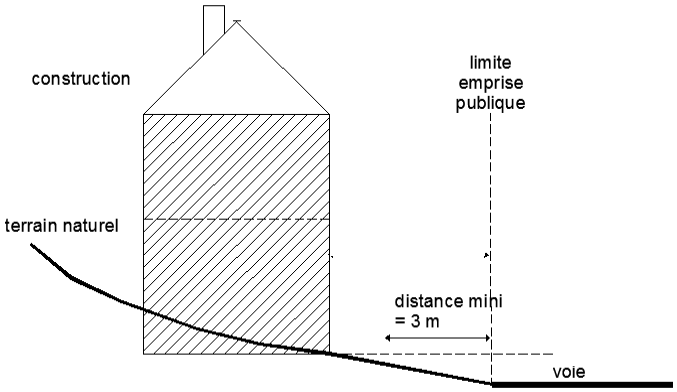
Non règlementé.

B) Zone U3 et secteur U3p : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

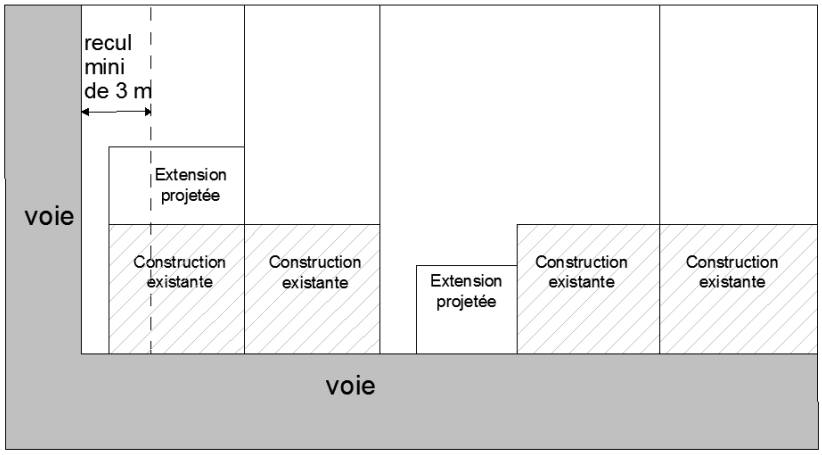
B1) Zone U3 et secteur U3p : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Sur les terrains en surplomb des routes départementales, les piscines (bassins) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sol.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives(figure 2).

Figure 1

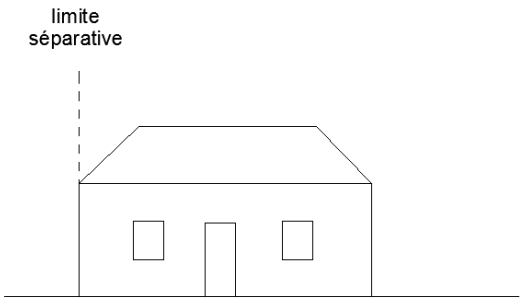
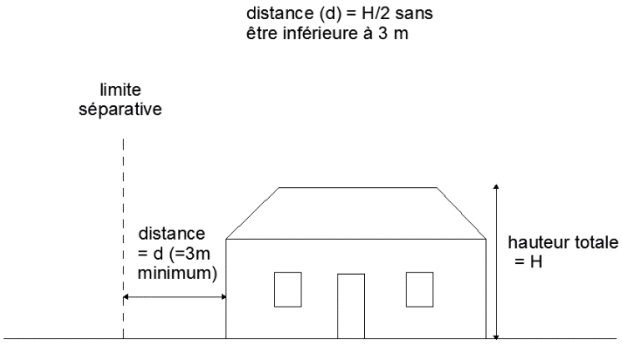
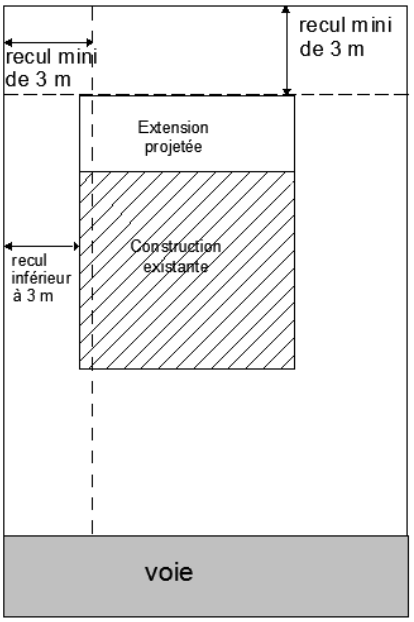


Figure 2

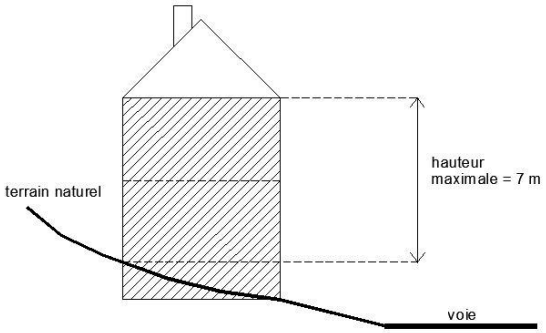


Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).



Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (figure ci-contre) ou au sommet du toit en cas de toiture terrasse.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 3 m de la limite séparative (Figure ci-contre).



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

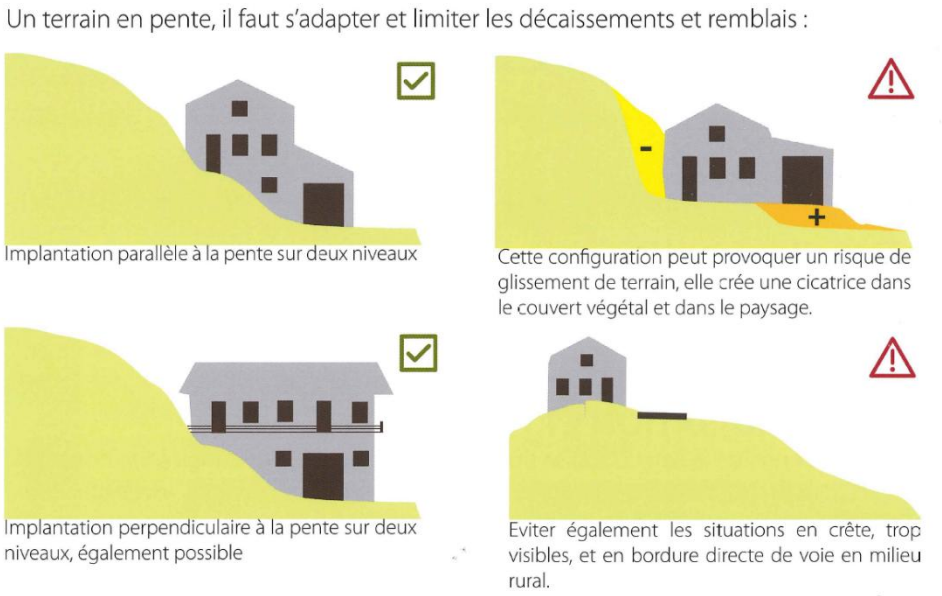
Non règlementé

B2) Zone U3 et secteur U3p : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent 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.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)



Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les règles suivantes sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque…) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas et pergolas.

Dans le secteur U3p, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ne sont pas autorisées. Celles-ci devront reprendre une architecture traditionnelle.

Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine à protéger

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine de la construction.
- La modification ou la création d'ouvertures devra s'inspirer des ouvertures existantes (matériaux et dimensions).

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactants depuis le domaine public (positionnement au dernier étage du bâtiment sans pouvoir être positionné au rez-de-chaussée).

Les teintes des enduits et parements devront être compatibles avec le nuancier en annexe. La teinte blanche pure est interdite.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue sauf sur les abords du portail d'accès.

Dans le secteur U3p, la hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 0,8 m.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé

B3) Zone U3 et secteur U3p : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone U3 et secteur U3p : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux extensions et réhabilitations des constructions existantes.

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots, un stationnement pour les véhicules automobiles supplémentaire par lot est imposé à l'exception des logements à caractère social.

Pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Zone U3 et secteur U3p : Équipement et réseaux

C1) Zone U3 et secteur U3p : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone U3 et secteur U3p : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente…), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés.

Lorsque les eaux pluviales ne sont pas infiltrées sur le terrain, toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

V. ZONE URBAINE (Zone UX et secteur UXa)

A) Zone UX et secteur UXa : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone UX et secteur UXa : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat			X
	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		
Équipements d'intérêt 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			X
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

La zone UXa sera composée de bâtiments d'activité destinés à l'industrie du bois.

Dans la zone UXa, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

La réhabilitation et l'extension des habitations existantes est limitée à 30 % de la surface de plancher existante. Les annexes à l'habitation sont limitées à 50 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones couvertes par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi) :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

A2) Zone UX et secteur UXa : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.
- Tout projet devra respecter la règlementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en termes de nuisances sonores (Arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement).
- Les unités de cogénération devront présenter des rejets atmosphériques contrôlés et conformes aux normes en vigueur.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone UX et secteur UXa : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

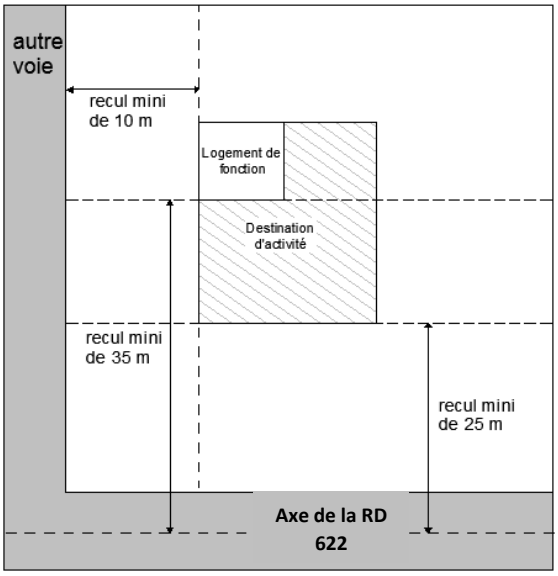
Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Zone UX et secteur UXa : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone UX et secteur UXa : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques :



Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les logements de fonction et à 25 mètres minimum de l'axe de la RD 622 pour les autres destinations.
- Ce recul ne s'impose pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public.
- 10 mètres minimum de l'emprise publique des autres routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone UX hors secteur UXa :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1) lorsque le projet ne jouxte pas une zone U1, U2 ou U3,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

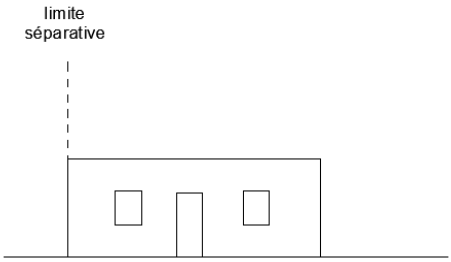
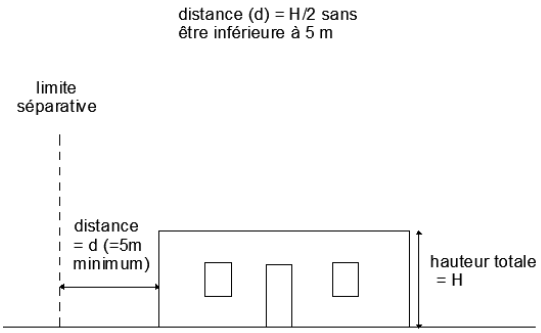
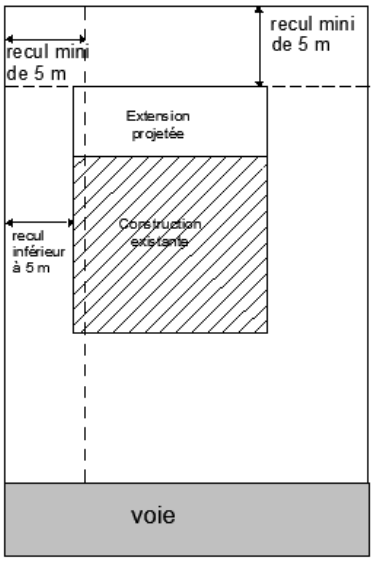


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dans le secteur UXa :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Hauteur :

Dans la zone UX hors secteur UXa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonction (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des habitations est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

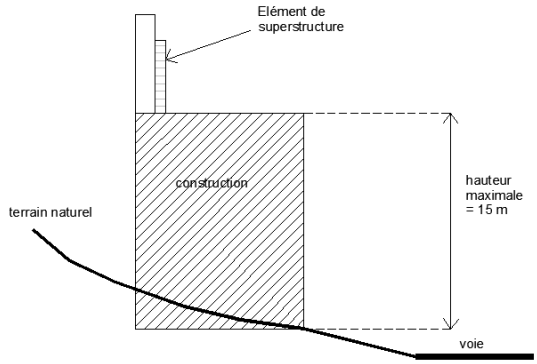
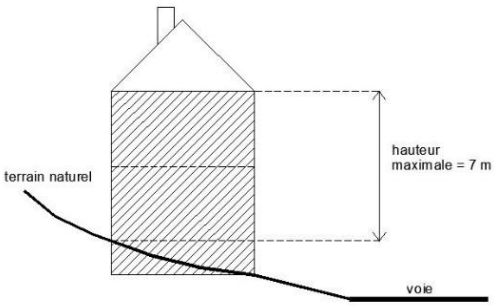


Figure 2



La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (antennes, cheminées, éléments techniques de faible emprise…) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, …).

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 5 m de la limite séparative.

Dans le secteur UXa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 55 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol après terrassement au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonction (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Figure 1

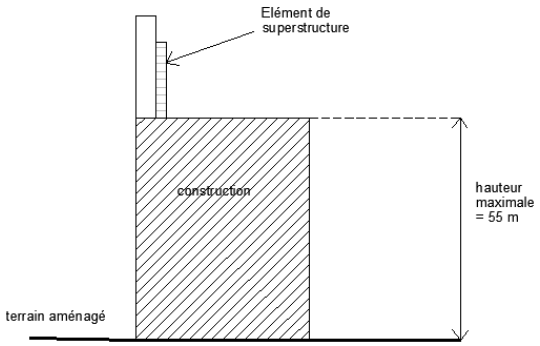
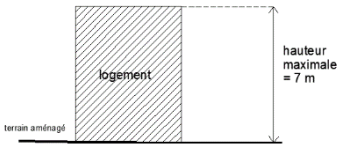


Figure 2



La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (antennes, cheminées, éléments techniques de faible emprise…) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, …).

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

Non règlementé

B2) Zone UX et secteur UXa : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent 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.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les façades :

Les bâtiments supports d'activité pourront être réalisés en crépis ou en bardage.

Ouvrages annexes :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Les toitures :

Dans la zone UX hors secteur UXa :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes de plus de 8 m de hauteur sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Dans le secteur UXa :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes de plus de 25 m de hauteur sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,…). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies

publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

B3) Zone UX et secteur UXa : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Dans la zone UX hors secteur UXa :

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UXa :

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 5% de la superficie de l'unité foncière.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en limite de voie doivent être végétalisés.

Dans la zone UX hors secteur UXa :

Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Dans le secteur UXa :

Les enrochements et les talus sont limités à 8 mètres de hauteur sauf dans le cadre d'une risberme plantée qui permettra de doubler la hauteur du talus.

Les haies champêtres existantes protégées doivent être conservées. En bordure de la voie intercommunale, des haies devront être plantées afin de mieux intégrer les constructions et de créer une transition avec l'espace agricole.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone UX et secteur UXa : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Dans la zone UX hors secteur UXa :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales de moins de 100 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaire
- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher pour les entrepôts et les activités industrielles.

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 500 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle.

Dans le secteur UXa :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres bureaux
- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher pour les entrepôts et les activités industrielles.

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux et 1 place de stationnement vélo pour 2000 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité industrielle.

C) Zone UX et secteur UXa: Équipement et réseaux

C1) Zone UX et secteur UXa : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie…).

C2) Zone UX et secteur UXa : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Les eaux usées d'origine minérale ou de synthèse ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Dans la zone UXa :

Les bureaux devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Les eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel devront présenter des valeurs de qualité conformes aux règlementations en vigueur.

Dans le secteur UXa :

Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Les mesures employées pour canaliser les eaux pluviales jusqu'à l'Agout devront se montrer respectueuses des milieux naturels présents entre la zone UXa et la rivière (notamment les zones humides protégées).

Les services de l'État pourront au besoin être consultés pour s'assurer de la conformité des mesures envisagées par le porteur de projet.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

VI. ZONE URBAINE (Zone UC)

A) Zone UC : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone UC : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat			X
	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		
Équipements d'intérêt 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			X
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

La réhabilitation et l'extension des habitations existantes limitée à 30 % de la surface de plancher existante ainsi que les annexes est possible.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones couvertes par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi) :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

A2) Zone UC : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone UC : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

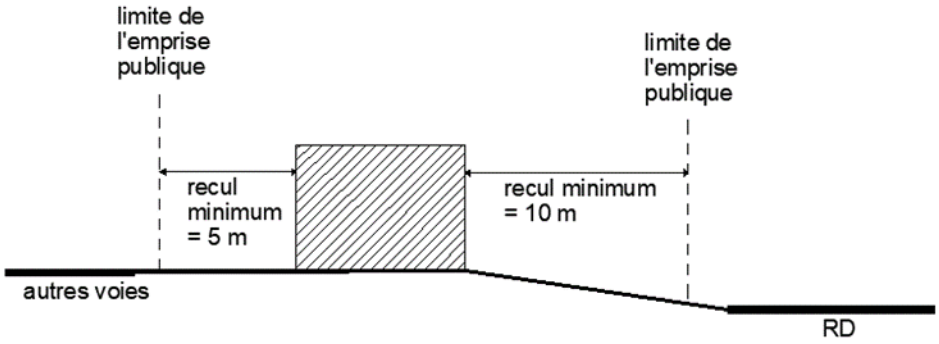
B) Zone UC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone UC : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de l'emprise publique des routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.

Dispositions particulières :

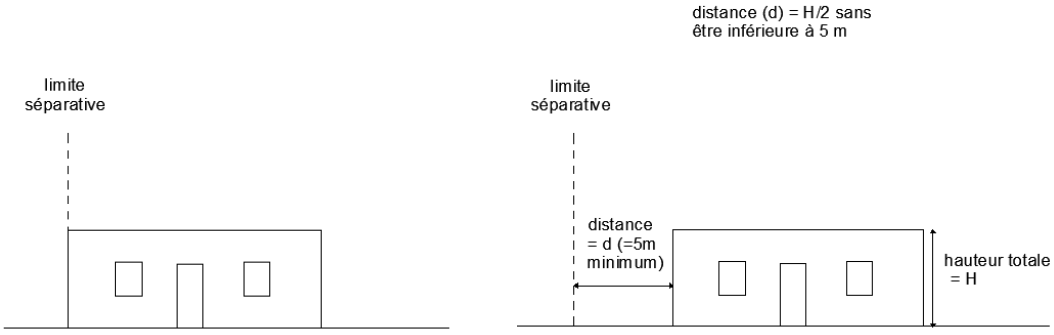
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

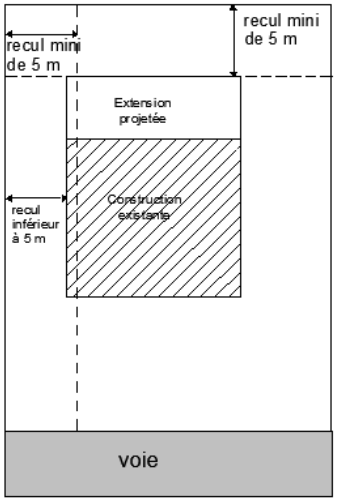
Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1 ***Figure 2***



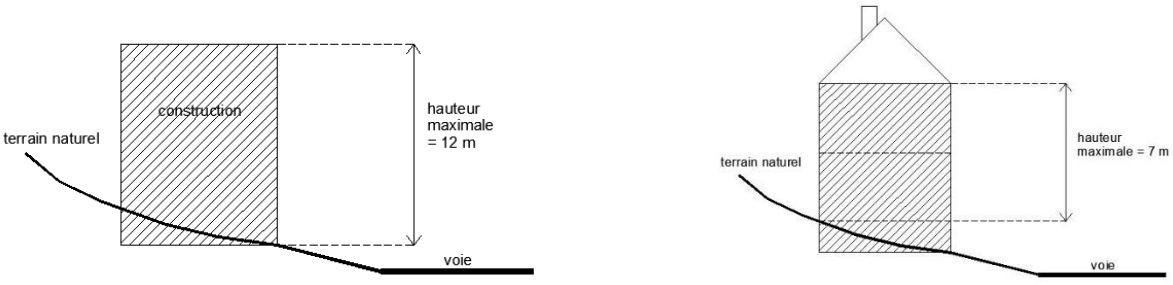
Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonction (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des habitations est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1 ***Figure 2***



Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 5 m de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

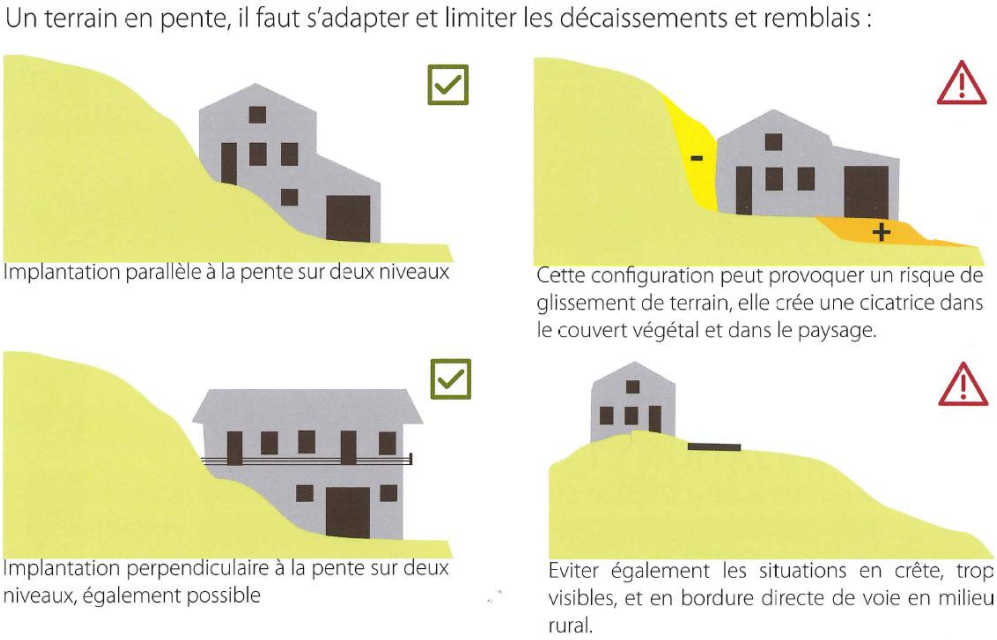
Non règlementé

B2) Zone UC : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent 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.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)



Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables, conçues de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Ouvrages annexes :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Les toitures :

Les monopentes de plus de 8 m de hauteur sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,…). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

B3) Zone UC : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone UC : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales de moins de 100 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaire
- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

C) Zone UC : Équipement et réseaux

C1) Zone UC : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone UC : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe les constructions doivent être raccordées au réseau.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

VII. ZONE URBAINE (Zone UE)

A) Zone UE : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone UE : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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		X	
	Établissements de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones couvertes par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi) :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

A2) Zone UE : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone UE : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone UE : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de l'emprise publique des routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

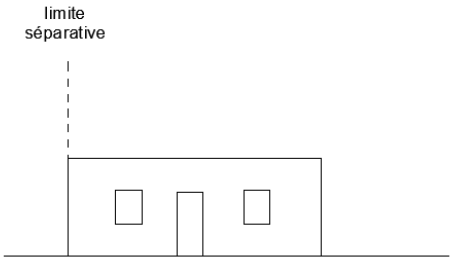
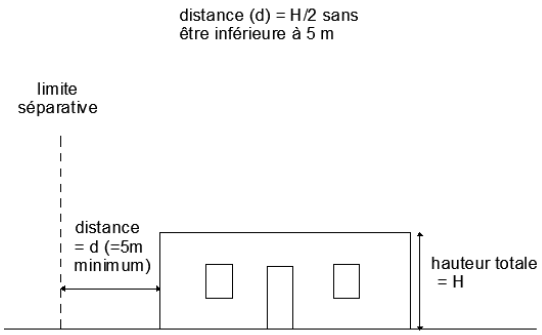
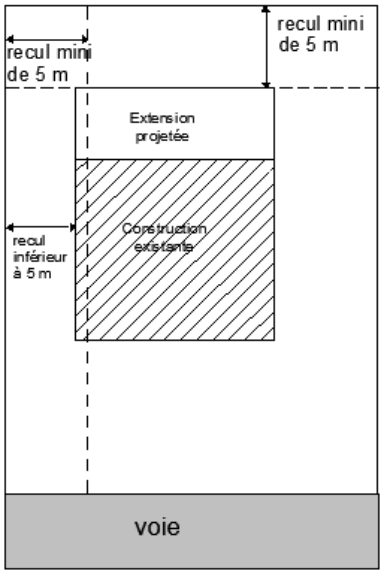


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonction (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

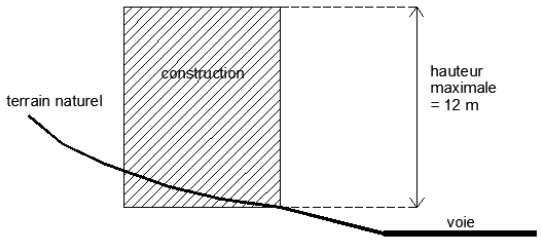
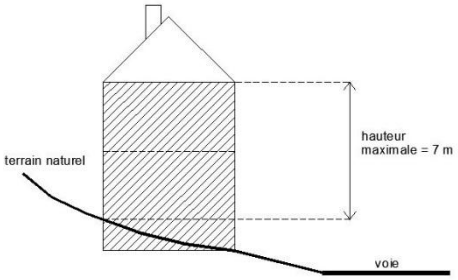


Figure 2



Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 5 m de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

Non règlementé

B2) Zone UE : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent 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.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables, conçues de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Ouvrages annexes :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Les toitures :

Les monopentes de plus de 8 m de hauteur sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,…). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Zone UE : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone UE : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules et des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

C) Zone UE : Équipement et réseaux

C1) Zone UE : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone UE : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe les constructions doivent être raccordées au réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

VIII. ZONE URBAINE (Zone UL)

A) Zone UL : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone UL : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés. Un seul logement est autorisé par établissement.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones couvertes par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi) :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

A2) Zone UL : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone UL : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

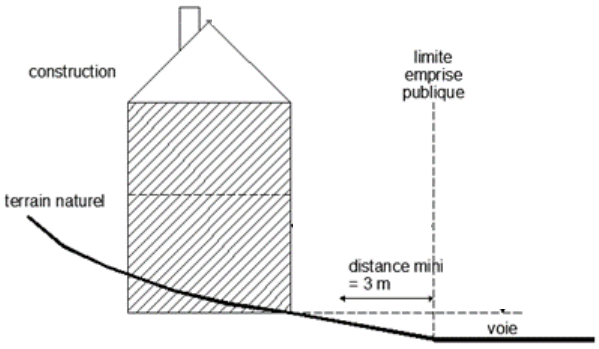
Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Zone UL : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone UL : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques :



Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

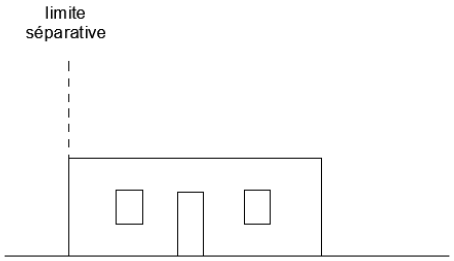
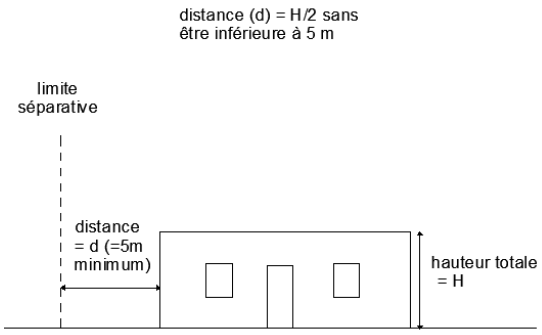
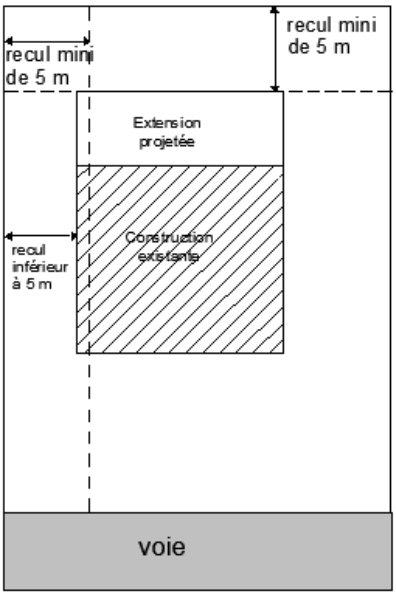


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonction (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

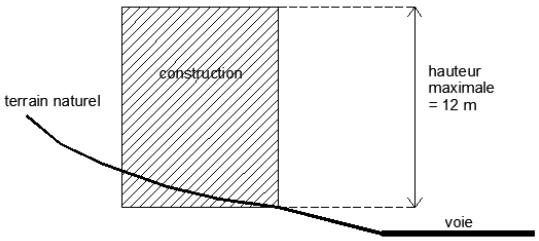
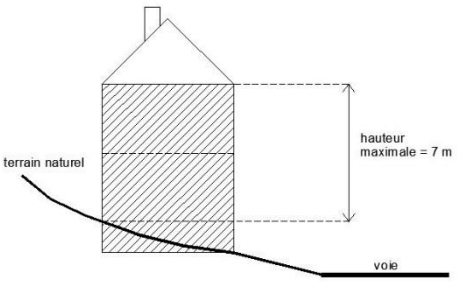


Figure 2



Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 5 m de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

Non règlementé

B2) Zone UL : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent 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.

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables, conçues de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Ouvrages annexes :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Les toitures :

Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,…). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Zone UL : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone UL : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 200 m² de surface de plancher d'activité de loisirs.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place minimale par HLL ou emplacement de camping.

C) Zone UL : Équipement et réseaux

C1) Zone UL : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone UL : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe les constructions doivent être raccordées au réseau.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

IX. ZONE A URBANISER (Zone AU1)

A) Zone AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AU1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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
Équipements d'intérêt 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			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone. Sur les secteurs de La Plano (Burlats) et Saint-Germier, les secteurs peuvent être urbanisés au fur et à mesure à condition de respecter l'opération d'aménagement d'ensemble. Les secteurs AU1a, AU1b, etc… peuvent être urbanisés séparément dès lors que les réseaux et voiries sont présents en limite de chaque secteur.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives, vibrations). La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

A2) Zone AU1 : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone AU1 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé.

B) Zone AU1 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AU1 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

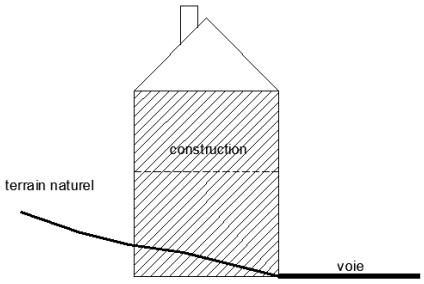
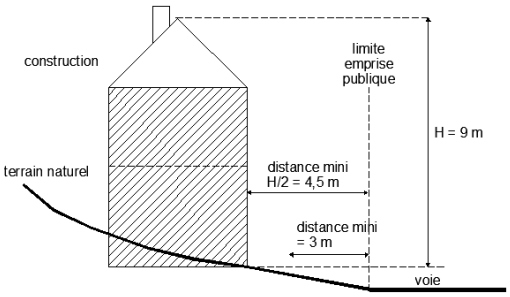


Figure 2



Sur les terrains en surplomb des routes départementales, les piscines (bassins) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sol.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

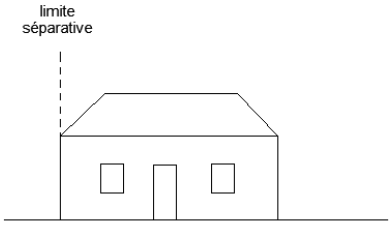
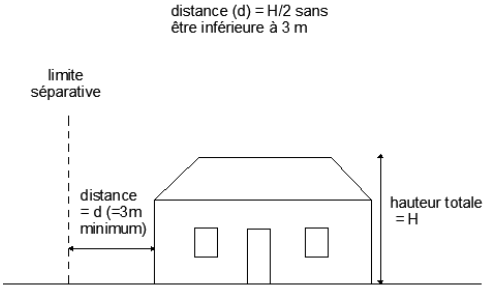
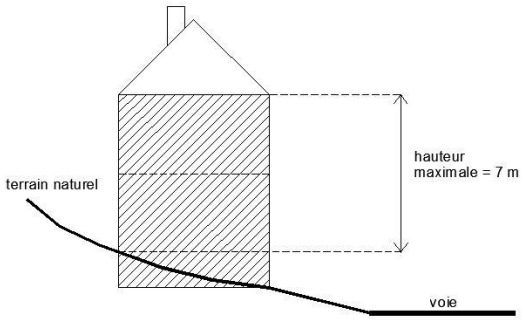


Figure 2



Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (Figure ci-contre), ou au sommet du toit en cas de toiture terrasse.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

Non règlementé.

B2) Zone AU1 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

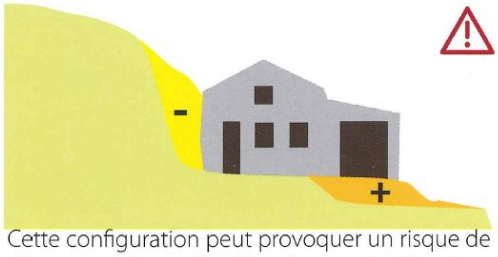
Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



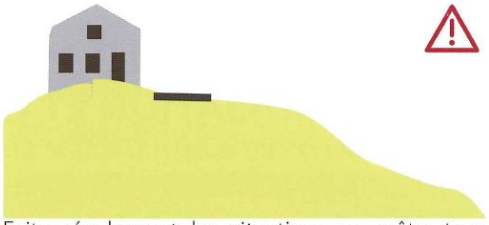
Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les règles suivantes sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque…) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas et pergolas.

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactants depuis le domaine public (positionnement au dernier étage du bâtiment sans pouvoir être positionné au rez-de-chaussée).

Les teintes des enduits et parements devront être compatibles avec le nuancier en annexe. La teinte blanche pure est interdite.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé.

B3) Zone AU1 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il est imposé la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Non règlementé

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone AU1 : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots, un stationnement pour les véhicules automobiles supplémentaire par lot est imposé à l'exception des logements à caractère social.

Pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Zone AU1 : Équipement et réseaux

C1) Zone AU1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AU1 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales des voies et des constructions seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Communications électroniques

Le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

X. ZONE A URBANISER (Zone AU2 et secteur AU2p)

A) Zone AU2 et secteur AU2p : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AU2 et secteur AU2p: Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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
Équipements d'intérêt 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			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'aménagement de la zone.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives, vibrations). La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

A2) Zone AU2 et secteur AU2p: Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone AU2 et secteur AU2p: Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

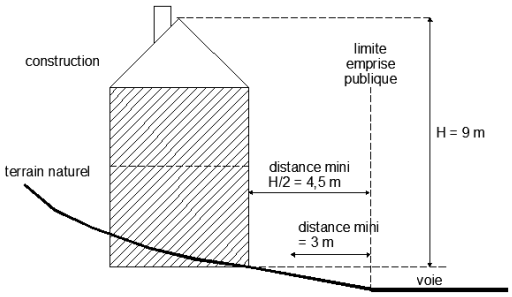
Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé.

B) Zone AU2 et secteur AU2p : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AU2 et secteur AU2p: Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques



Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).

Dispositions particulières :

- Sur les terrains en surplomb des routes départementales, les piscines (bassins) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sol.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

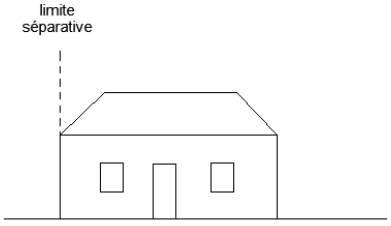
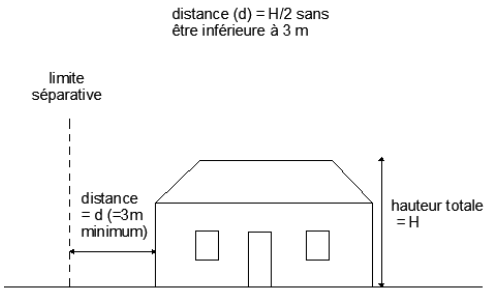


Figure 2



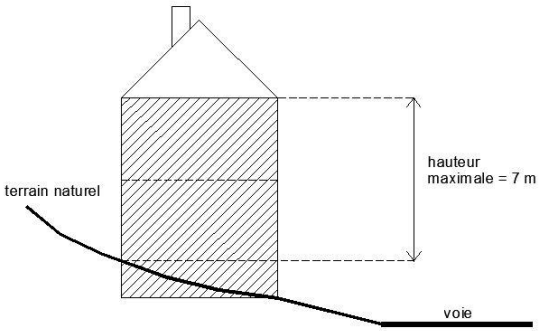
Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. (Figure ci-contre), ou au sommet du toit en cas de toiture terrasse.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.





Emprise au sol et densité

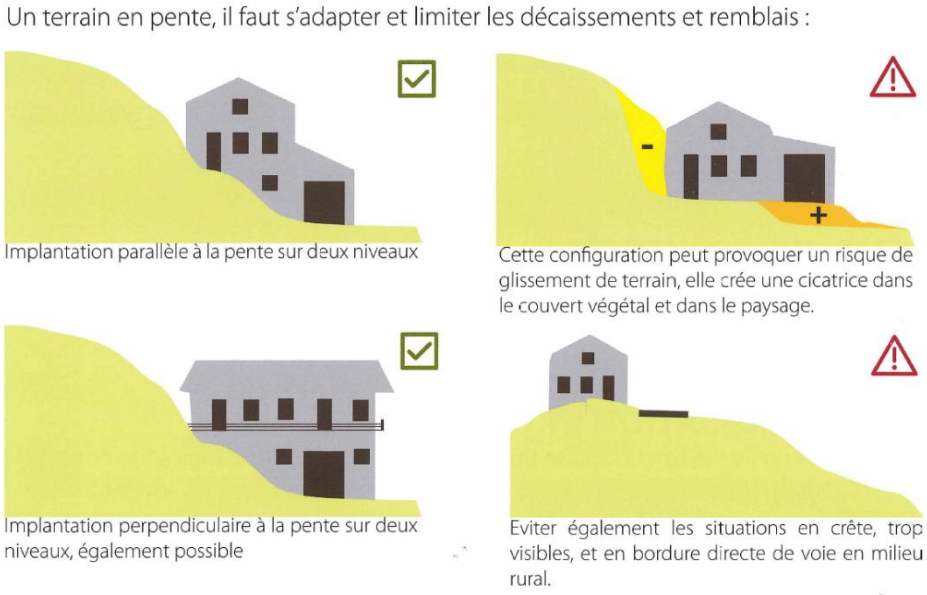
Non règlementé.

B2) Zone AU2 et secteur AU2p: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent 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.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)



Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les règles suivantes sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque…) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas et pergolas.

Dans le secteur AU2p, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ne sont pas autorisées. Celles-ci devront reprendre une architecture traditionnelle.

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactants depuis le domaine public (positionnement au dernier étage du bâtiment sans pouvoir être positionné au rez-de-chaussée).

Les teintes des enduits et parements devront être compatibles avec le nuancier en annexe. La teinte blanche pure est interdite.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue sauf sur les abords du portail d'accès.

Dans le secteur AU2p, la hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 0,8 m.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé.

B3) Zone AU2 et secteur AU2p : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il est imposé la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Non règlementé.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone AU2 et secteur AU2p : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots, un stationnement pour les véhicules automobiles supplémentaire par lot est imposé à l'exception des logements à caractère social.

Pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Zone AU2 et secteur AU2p : Équipement et réseaux

C1) Zone AU2 et secteur AU2p : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AU2 et secteur AU2p: Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente…), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Lorsque les eaux pluviales ne sont pas infiltrées sur le terrain, toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Communications électroniques

Le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XI. ZONE A URBANISER (Zones AU0 et AUC0)

A) Zones AU0 et AUC0 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zones AU0 et AUC0 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation ne sont pas autorisées, à l'exception de la réalisation d'extensions et d'annexes pour les habitations existantes.

- À compter de la date d'approbation initiale du présent PLUi, l'emprise au sol cumulée des extensions des habitations existantes est limitée à 50 % de la surface de plancher existante à cette date pour les 100 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.

- À compter de la date d'approbation initiale du présent PLUi, la surface de plancher cumulée des annexes à l'habitation est limitée à 30 m² par logement. Les annexes existantes avant cette date ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle.

- La création d'un logement indépendant dans une annexe à habitation est interdite.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement.

A2) Zones AU0 et AUC0 : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non règlementé.

A3) Zones AU0 et AUC0 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Zones AU0 et AUC0 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zones AU0 et AUC0 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

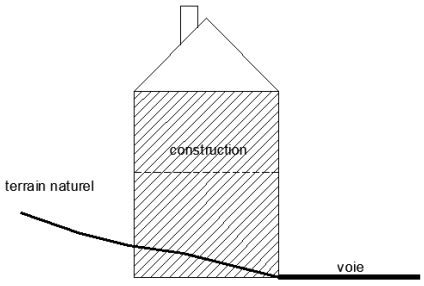
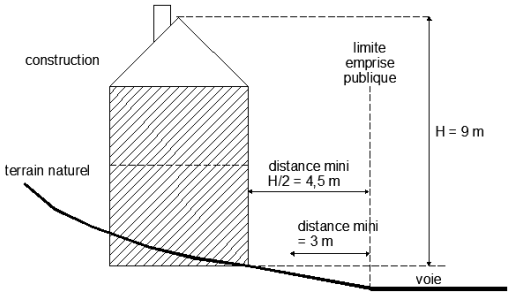


Figure 2



Sur les terrains en surplomb des routes départementales, les piscines (bassins) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sol.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

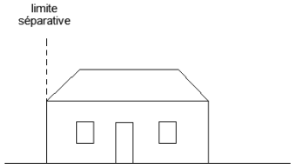
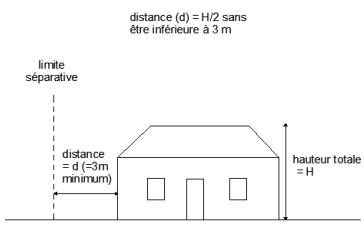


Figure 2



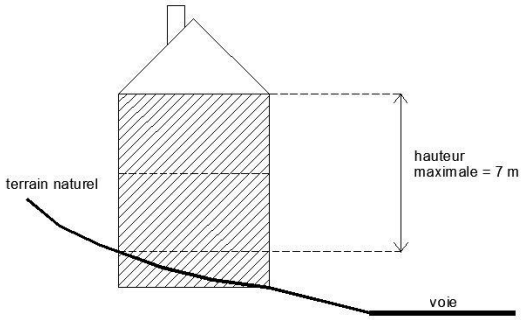
L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doit pas porter atteinte aux paysages.

Implantation des constructions sur une même propriété :

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à 30 mètres maximum du pied de façade la plus proche de l'habitation.

Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (Figure ci-contre), ou au sommet du toit en cas de toiture terrasse.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

L'augmentation de l'emprise au sol des habitations existantes (annexes comprises) est limitée à 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi pour les 200 premiers m² et à 10% pour les m² suivants.

L'emprise au sol des piscines n'entre pas en compte dans ce calcul.

B2) Zones AU0 et AUC0 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

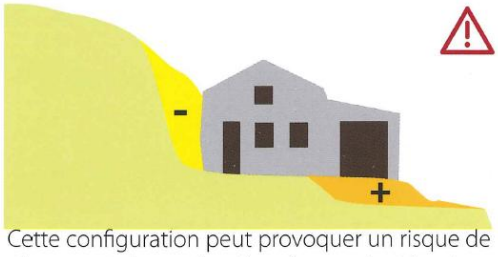
Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



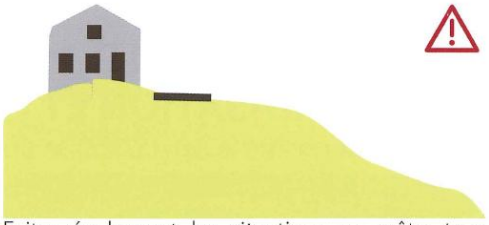
Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les règles suivantes sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque…) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas et pergolas.

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactants depuis le domaine public (positionnement au dernier étage du bâtiment sans pouvoir être positionné au rez-de-chaussée).

Les teintes des enduits et parements être compatibles avec le nuancier en annexe. La teinte blanche pure est interdite.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Zones AU0 et AUC0 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Non règlementé

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Non règlementé

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Non règlementé

Continuités écologiques :

Non règlementé

B4) Zones AU0 et AUC0 : Stationnement

Non règlementé

C) Zones AU0 et AUC0 : Équipement et réseaux

C1) Zones AU0 et AUC0 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Non règlementé

Impasses :

Non règlementé

C2) Zones AU0 et AUC0 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des voies et des constructions seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Communications électroniques :

Le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XII. ZONE A URBANISER (Zone AUE)

A) Zone AUE : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AUE : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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
Équipements d'intérêt 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			X
	Établissements de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

Les logements créés doivent être directement liés à la présence d'un équipement public ou d'intérêt collectif (exemple : caserne, surveillance, gardiennage…).

Les annexes et extensions de logements existants sont autorisées.

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

A2) Zone AUE : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.

A3) Zone AUE : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Zone AUE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AUE : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de l'emprise publique des routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

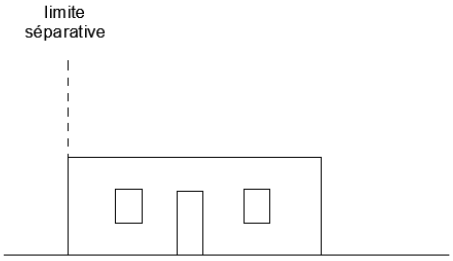
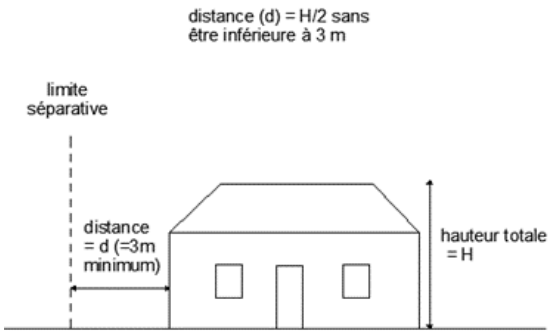


Figure 2



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments publics (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

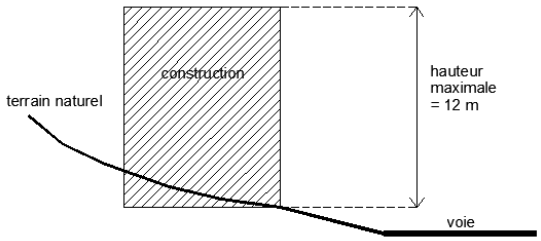
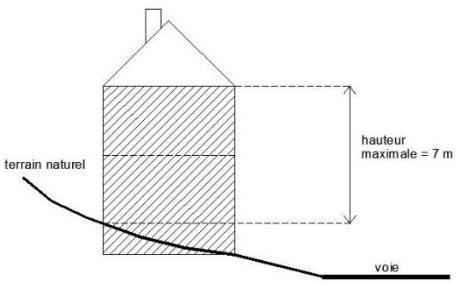


Figure 2



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

Non règlementé

B2) Zone AUE : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent 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.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les règles suivantes sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque…) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas et pergolas.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les teintes des enduits et parements devront être compatibles avec le nuancier en annexe. La teinte blanche pure est interdite.

Ouvrages annexes :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Les toitures :

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Pour les autres types de constructions :

Les monopentes de plus de 8 m de hauteur sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de murs ou de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,…).

Les parties de clôture en maçonnerie pleine sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Zone AUE : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 5% de la superficie de l'unité foncière.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés, à l'exception des enrochements.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone AUE : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules et des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Chaque logement comprendra au minimum une place de stationnement.

C) Zone AUE : Équipement et réseaux

C1) Zone AUE : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AUE : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsqu'un réseau collectif existe les constructions doivent être raccordées à celui-ci.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XIII. ZONE A URBANISER (Zone AUL)

A) Zone AUL : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AUL : destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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	
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- Les constructions et aménagements sont autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.
- Les constructions doivent être liées aux activités de tourisme, sportives et de loisirs.
- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés. Un seul logement est autorisé par établissement.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

A2) Zone AUL : usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone AUL : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

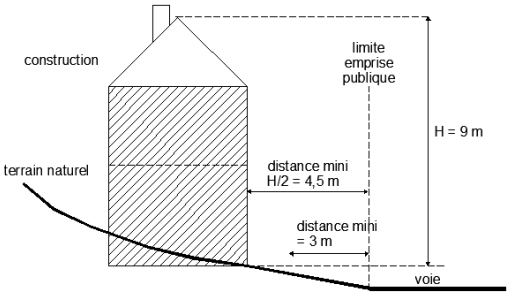
Non règlementé.

B) Zone AUL : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AUL : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

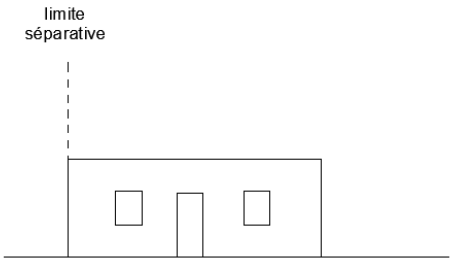
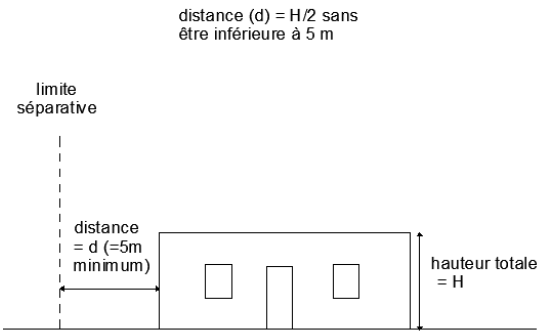


Figure 2



Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonction (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

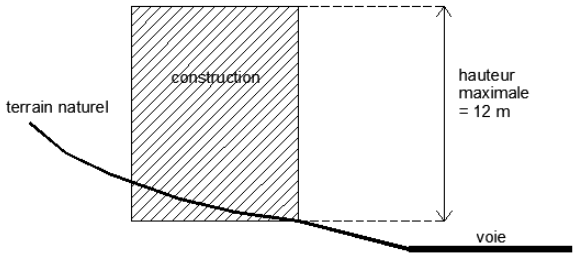
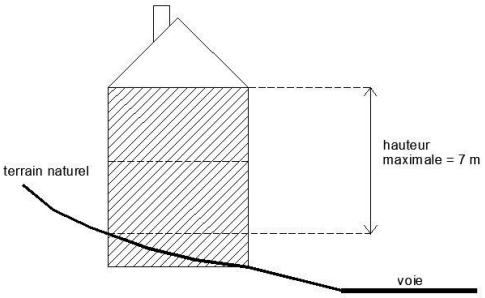


Figure 2



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

B2) Zone AUL : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Ouvrages annexes :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Les toitures :

Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,…). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé

B3) Zone AUL : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 50% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Eléments de paysages

Non règlementé.

Eaux pluviales

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone AUL : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 200 m² de surface de plancher d'activité de loisirs.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place minimale par HLL ou emplacement de camping.

C) Zone AUL : Équipement et réseaux

C1) Zone AUL : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AUL : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XIV. ZONE A URBANISER (ZONE AUC)

D) Zone AUC : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone AUC : destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions ou admises

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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		
Équipements d'intérêt 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		X	
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- Les constructions et aménagements sont autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.
- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

A2) Zone AUC : usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les commerces doivent être liés aux activités de production ou de transformation exercées sur le site.
- Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone AUC : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

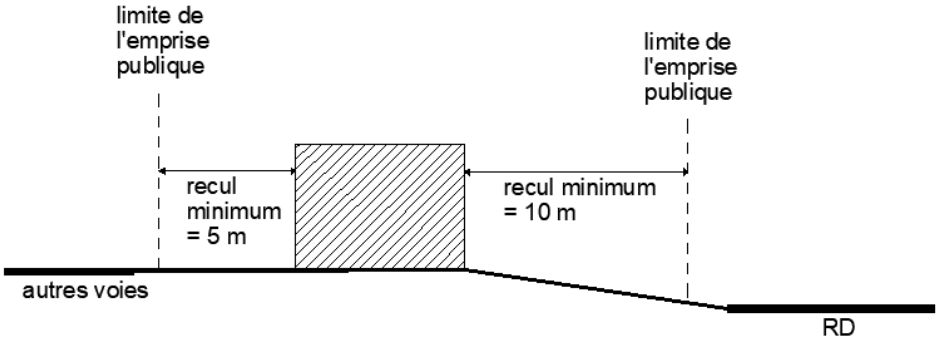
E) Zone AUC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone AUC : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de l'emprise publique des routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

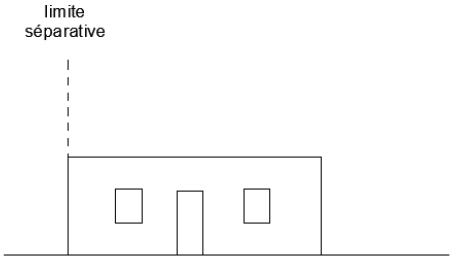
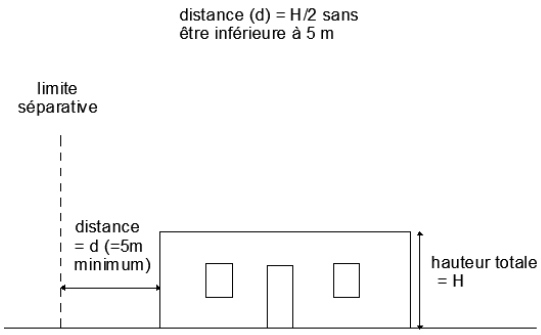


Figure 2



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonction (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Figure 1

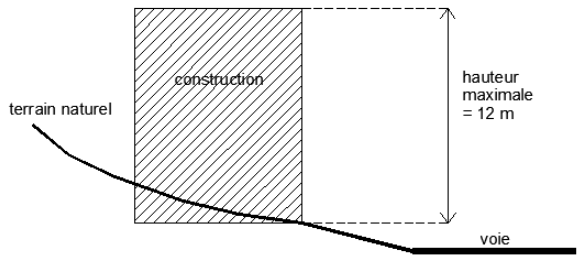
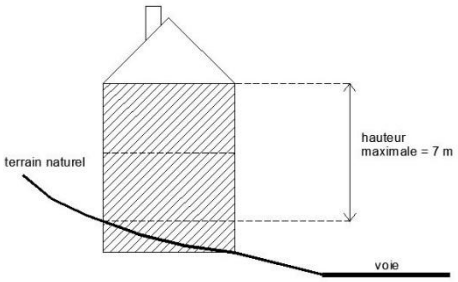


Figure 2



Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

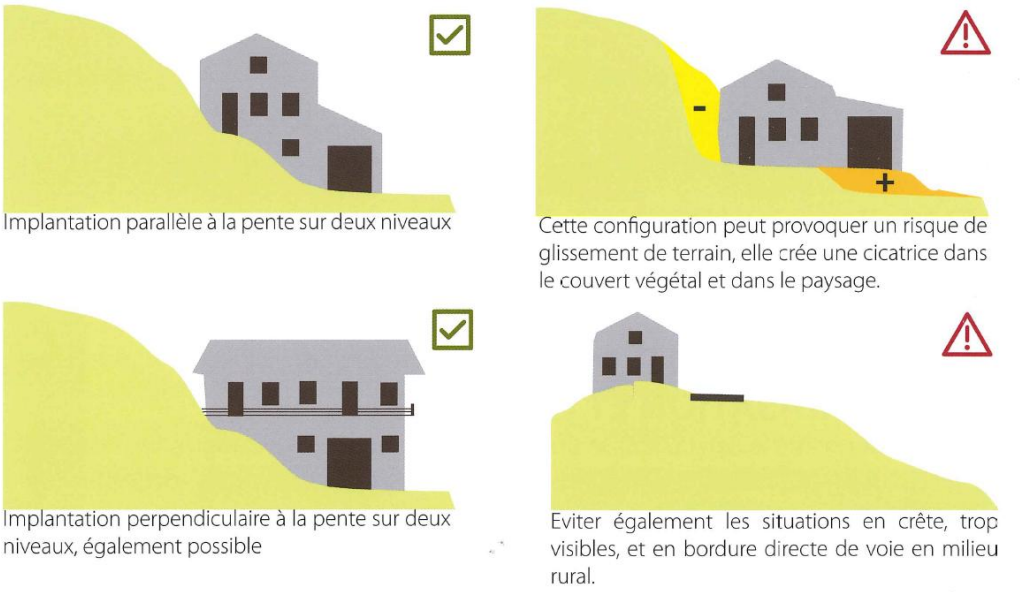
B2) Zone AUC : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent 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.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux

Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.

Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible

Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables, conçues de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les façades :

Les bâtiments supports d'activités pourront être réalisés en crépis ou en bardage.

Ouvrages annexes :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes de plus de 8m de hauteur sont interdites à l'exception des toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les clôtures :

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,…).

Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Zone AUC : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone AUC : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Les constructions doivent disposer d'au minimum 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales de moins de 100 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaire
- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

F) Zone AUC : Équipement et réseaux

C1) Zone AUC : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de

diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone AUC : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Les eaux d'origine minérale ou de synthèse ne sont pas admises.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XV. ZONE AGRICOLE (Zone A et ses secteurs)

A) Zone A et ses secteurs : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone A et ses secteurs : destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions ou admises

Dans la zone A (hors secteurs) :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur A1 :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur A2 :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur Ap :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur Atvb :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- À compter de la date d'approbation initiale du présent PLUi, l'emprise au sol cumulée des extensions des habitations existantes est limitée à 50 % de la surface de plancher existante à cette date pour les 100 premiers m² et à 30% pour les m² suivants. Pour les habitations réalisées après l'approbation initiale du PLUi, la surface de plancher de référence est celle déclarée dans le permis de construire initial de la construction.
- À compter de la date d'approbation initiale du présent PLUi, la surface de plancher cumulée des annexes à l'habitation est limitée à 30 m² par logement. Les annexes existantes avant cette date ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.
- La réalisation d'une construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole doit être située à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations doivent :
    - s'intégrer au contexte paysager.
    - ne pas compromettre l'exploitation agricole.
    - présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La suppression des éléments bâtis du patrimoine protégé est soumise à permis de démolir.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones couvertes par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi), les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans le périmètre carrier :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'extraction, à la transformation et à la commercialisation des ressources du sous-sol dès lors qu'ils bénéficient des autorisations préfectorales.

Dans la zone A (hors secteurs) :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de :
    - l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation,
    - de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation,
    - des annexes,
    - des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
    - des changements de destination identifiés sur les documents graphiques.
- Les changements de destination identifiés par une étoile orange sur les documents graphiques doivent avoir une destination :

  - d'habitation
  - de commerce de détail,
  - de restauration,
  - d'hébergement hôtelier et touristique
  - de bureau,
  - de service ou d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités.

- Dans le cadre d'une extension d'une exploitation existante, les nouvelles constructions devront être situées à proximité des bâtiments existants.

Dans le secteur A1 :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires aux activités équestres, ou aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ou bien aux équipements publics.

Les constructions doivent :

- s'intégrer au contexte paysager.
- ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Dans le secteur A2 :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires soit :

- aux activités agricoles,
- aux activités artisanales,
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- aux équipements publics,
- aux structures de loisir ou de sport sous maîtrise publique.

Les constructions doivent :

- s'intégrer au contexte paysager.
- ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Dans le secteur Atvb :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les aménagements doivent s'intégrer au contexte paysager et ne pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux.

A2) Zone A et ses secteurs : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières en dehors du périmètre carrier.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs photovoltaïques au sol

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Dans le périmètre carrier :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'extraction, à la transformation et à la commercialisation des ressources du sous-sol dès lors qu'ils bénéficient des autorisations préfectorales.

Dans le secteur Atvb,

Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur et les parcs photovoltaïques sont interdits.

Dans les continuités écologiques :

- Les constructions et aménagements ainsi que les exhaussements et affouillements de sols ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone A et ses secteurs : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé

Mixité sociale

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé

B) Zone A et ses secteurs : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone A et ses secteurs : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 75 m de l'axe de la RD 612 (figure 1) sauf pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
  - les réseaux d'intérêt public.
  - les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
  - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (figure 2).

Figure 1

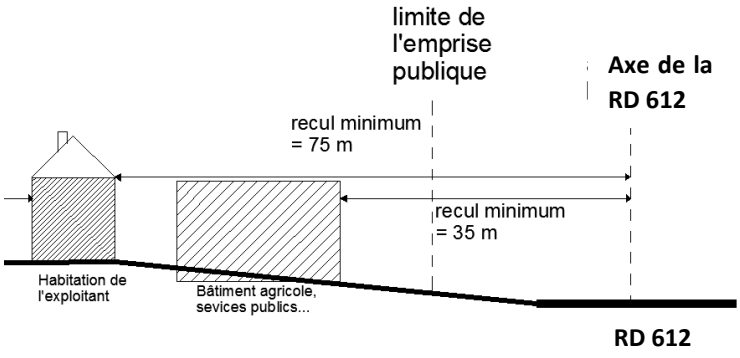
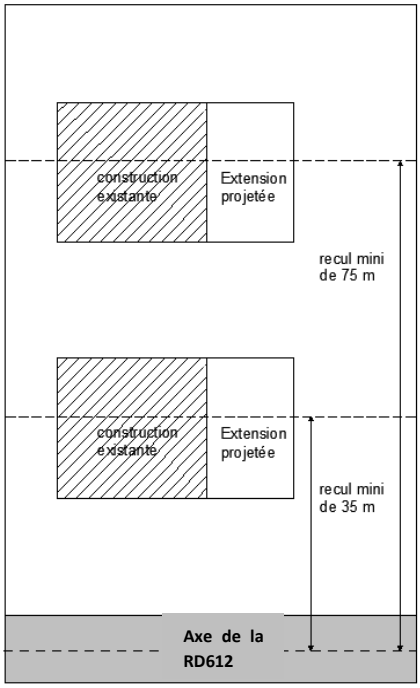
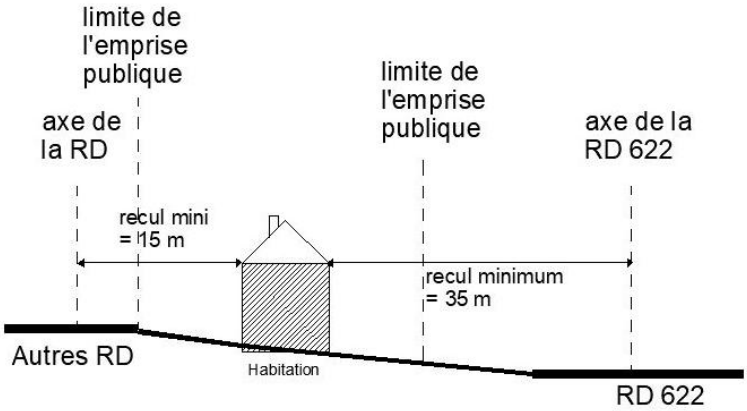


Figure 2

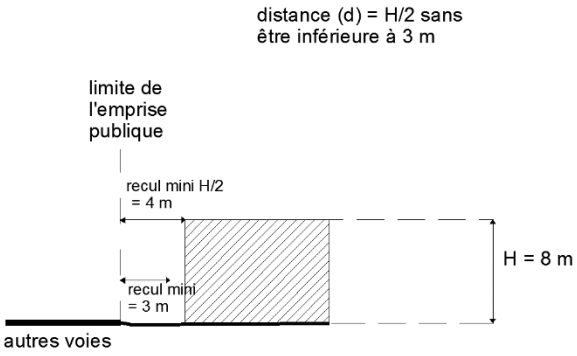


- à minimum 35 m de l'axe de la RD 622 (figure ci-dessous)

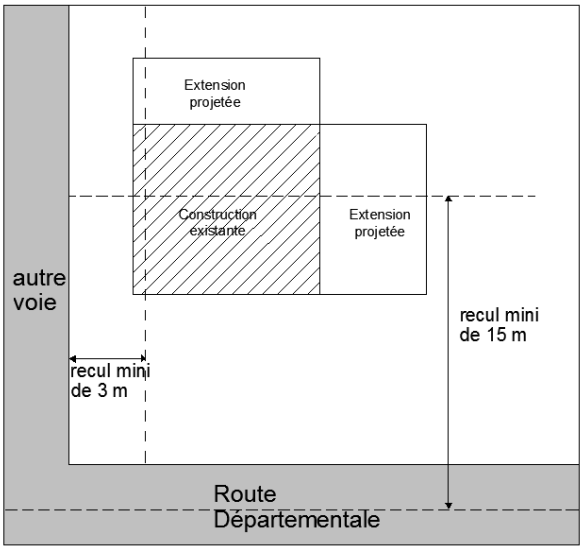


- à minimum 15 m de l'axe des autres routes départementales (figure ci-dessus).

- à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant depuis les routes départementales et les autres voies (figure ci-contre).



<u>Dispositions particulières :</u>

Sur les terrains en surplomb des routes départementales, les piscines (bassins) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sol.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

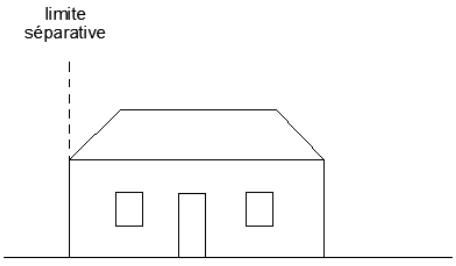
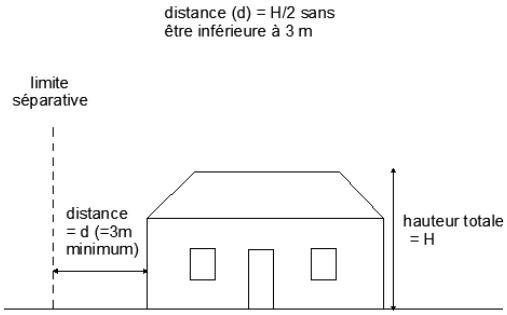
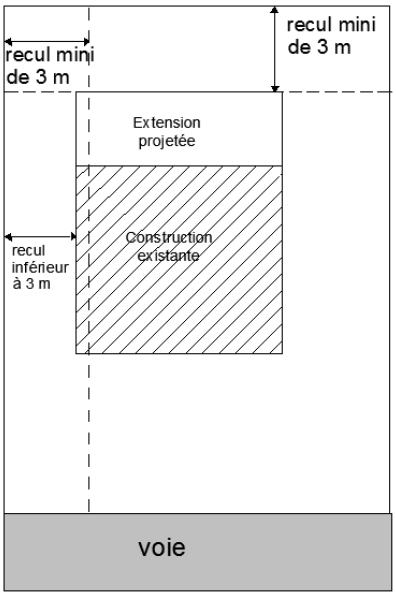


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).

Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux hauts de berge des fossés et cours d'eau.



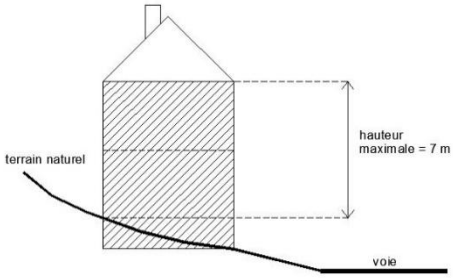
Implantation des constructions sur une même propriété :

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à 30 mètres maximum du pied de façade la plus proche de l'habitation.

Hauteur

Pour les constructions à destination d'habitation :

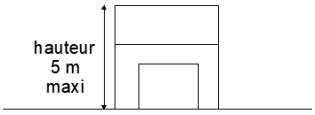
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (figure ci-contre) ou au sommet du toit en cas de toiture terrasse.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

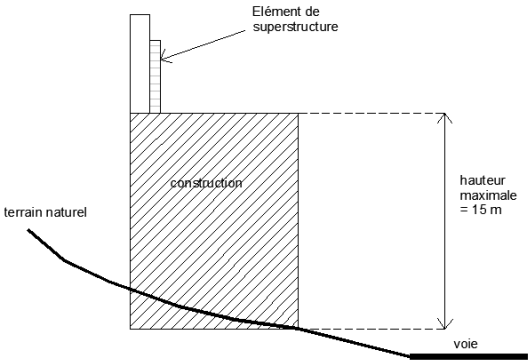
Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 3 m de la limite séparative.

La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel au sommet de la construction (figure ci-contre).



Pour les constructions à destination agricole, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou d'activité granitière :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres pour les bâtiments d'activité (figure ci-contre) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit.



La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (antennes, cheminées, éléments techniques de faible emprise…) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.

Dispositions particulières :

La hauteur des éoliennes domestiques est limitée à 12 mètres en bout de pales.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

Dans la zone A et ses secteurs :

L'augmentation de l'emprise au sol des habitations existantes (annexes comprises) est limitée à 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi pour les 200 premiers m² et à 10% pour les m² suivants. Pour les habitations réalisées après l'approbation initiale du PLUi, l'emprise au sol de référence est celle déclarée dans le permis de construire initial de la construction.

L'emprise au sol des piscines n'entre pas en compte dans ce calcul.

Dans le secteur A1 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m² pour les constructions nouvelles et les extensions.

B2) Zone A et ses secteurs : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent 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.

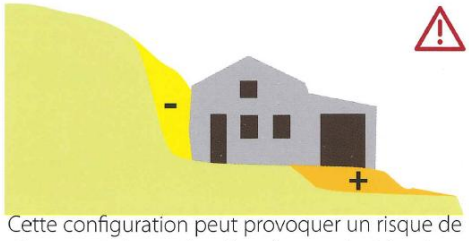
Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux



Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.



Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible



Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les règles suivantes sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque…) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas et pergolas.

Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine à protéger :

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine de la construction.
- La modification ou la création d'ouvertures devra s'inspirer des ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les façades

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront être compatibles avec le nuancier en annexe. La teinte blanche pure est interdite.

Pour les constructions à destination agricole, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou d'activité granitière :

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en crépis ou en bardage. Dans ce cas, la teinte, la nature et l'aspect du bardage devront permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte. Les toitures des annexes et des extensions doivent être en cohérence avec la nature des matériaux de la toiture du bâtiment principal.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Pour les constructions à destination agricole, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou d'activité granitière :

Les teintes et pentes des toitures doivent être sombres et mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,8 m du sol naturel sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé.

B3) Zone A et ses secteurs : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 1000 m².

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés à l'exception des plateformes de stockage et de manœuvre.

Des plantations d'arbres de haute tige ou des haies brise vent autour des nouveaux bâtiments d'activités agricole ou granitière pourront être imposées en cas de visibilité depuis le domaine public.

Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les talus doivent être végétalisés. Les talus de plus de 3 m de hauteur doivent comporter une risberme plantée. Les enrochements de plus de 3 mètres de hauteur sont interdits.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés

Eaux pluviales

Non règlementé

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille…)
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone A et ses secteurs : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Zone A et ses secteurs : Équipement et réseaux

C1) Zone A et ses secteurs : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie …).

C2) Zone A et ses secteurs : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions existantes peuvent être alimentées par des puits privés conformes au code de la santé publique.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XVI. ZONE NATURELLE (Zone N et ses secteurs)

A) Zone N et ses secteurs : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone N et ses secteurs : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions ou admises

Dans la zone N (hors secteurs) :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur NL :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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		X	
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur Nt :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur Ne :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur Nj :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur Nd :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Dans le secteur N1 :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Dans le secteur N2 :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur N3 :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans les secteurs Ntvb, Nptvb et Np:

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur NLp :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat	X		
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur Npa :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITIONS	ADMISE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat		X	
	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		
Équipements d'intérêt 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	X		
	Établissements de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises sous conditions dans la zone

- À compter de la date d'approbation initiale du présent PLUi, l'emprise au sol cumulée des extensions des habitations existantes est limitée à 50 % de la surface de plancher existante à cette date pour les 100 premiers m² et à 30% pour les m² suivants. Pour les habitations réalisées après l'approbation initiale du PLUi, la surface de plancher de référence est celle déclarée dans le permis de construire initial de la construction.
- À compter de la date d'approbation initiale du présent PLUi, la surface de plancher cumulée des annexes à l'habitation est limitée à 30 m² par logement. Les annexes existantes avant cette date ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.
- Les constructions et installations doivent :
    - s'intégrer au contexte paysager.
    - présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La suppression des éléments bâtis du patrimoine protégé est soumise à permis de démolir.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

- Dans les zones couvertes par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi), les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans le périmètre carrier :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'extraction, à la transformation et à la commercialisation des ressources du sous-sol dès lors qu'ils bénéficient des autorisations préfectorales.

Dans le périmètre photovoltaïque :

Sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelable, sous réserve de leur bonne intégration dans le contexte paysager et environnemental, et du respect des conditions définies par la réglementation en vigueur. Les installations photovoltaïques, devront répondre aux critères définis par l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

Dans la zone N (hors secteurs) :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation forestière, à l'exception de :
    - l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation,
    - de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation,
    - des annexes,
    - des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
    - des changements de destination identifiés sur les documents graphiques.
    - des abris pour animaux nécessaires à l'activité pastorale dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager
- Les changements de destination des bâtiments identifiés par une étoile orange sur les documents graphiques doivent avoir une destination :
    - d'habitation
    - de commerce de détail,
    - de restauration,
    - d'hébergement hôtelier et touristique,
    - de bureau,
    - de service ou d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités.

Dans le secteur Nj :

Seuls sont autorisés dans ce secteur les abris de jardins limités à 15 m² de surface de plancher. Les équipements de service public et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental.

Dans le secteur Nd :

Seuls sont autorisés dans ce secteur les constructions et aménagements nécessaires aux dépôts d'explosifs ainsi que les équipements de service public et d'intérêt collectif dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental.

Dans le secteur Ne :

Les constructions nécessaires aux parcs éoliens et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent au contexte paysager et environnemental dans le respect de la charte du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc.

Dans le secteur N1 :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires aux activités du groupe pharmaceutique.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Dans le secteur N2 :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires aux activités artisanales, commerciales, de services et aux équipements de services publics et d'intérêt collectif.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Dans le secteur N3 :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires aux activités industrielles et artisanales, commerciales et de services.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Np :

Seuls sont autorisés dans ce secteur les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur NL :

Les constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs ainsi que les équipements de service public et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental.

Dans le secteur NLp :

Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30 % de l'existant en termes d'emprise au sol. Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs ainsi que les équipements de service public et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental.

Dans les secteurs Ntvb et Nptvb :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne doivent pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux.

Dans le secteur Nt :

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions nécessaires aux activités de loisirs, aux commerces de détails, de restauration et d'hébergements touristiques ainsi que les équipements de service public et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental et inférieur à 500 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Npa :

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions et changements de destination autorisés sous conditions dans le tableau des destinations du secteur Npa sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte patrimonial, paysager et environnemental.

A2) Zone N et ses secteurs : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

Dans la zone N et ses secteurs :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières sont interdites sauf dans le périmètre carrier.
- Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits dans la zone N et ses secteurs sauf dans le périmètre photovoltaïque.
- Les parcs éoliens sont interdits dans la zone N et ses secteurs sauf dans le secteur Ne.
- Les terrains aménagés de campings caravaning permanents ou saisonniers sont interdits sauf dans le secteur Nt.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Dans la zone N et ses secteurs :

- Les exhaussements ou affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils assurent le maintien ou la restauration des continuités écologiques.

- La suppression des éléments du patrimoine protégés est soumise à permis de démolir.

Dans le périmètre carrier :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'extraction, à la transformation et à la commercialisation des ressources du sous-sol dès lors qu'ils bénéficient des autorisations préfectorales.

Dans les secteurs NL et NLp :

Les aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs ainsi que les équipements de service public et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental.

Dans le secteur Nt :

Les aménagements nécessaires aux activités de loisirs, aux commerces de détails, de restauration et d'hébergements touristiques ainsi que les équipements de service public et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental et inférieur à 500 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ne :

Les aménagements nécessaires aux parcs éoliens et d'intérêt collectif sont possibles dès lors qu'ils s'intègrent au contexte paysager et environnemental dans le respect de la charte du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc.

Dans les continuités écologiques :

- Les constructions et aménagements ainsi que les exhaussements et affouillements de sols ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone N et ses secteurs : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé

Mixité sociale

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé

B) Zone N et ses secteurs : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

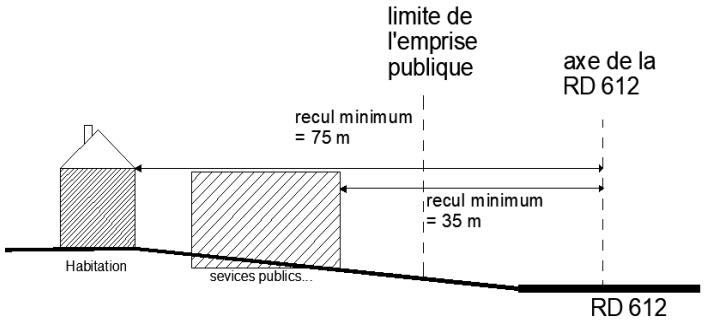
B1) Zone N et ses secteurs : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

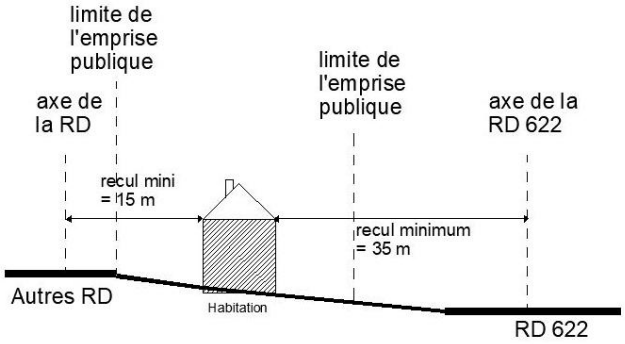
- à minimum 75 m de l'axe des RD 612 (figure 1) sauf pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
  - les réseaux d'intérêt public.
  - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Figure 1

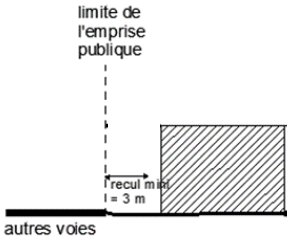


- à minimum 35 m de l'axe de la RD 622 (figure 2)

Figure 2

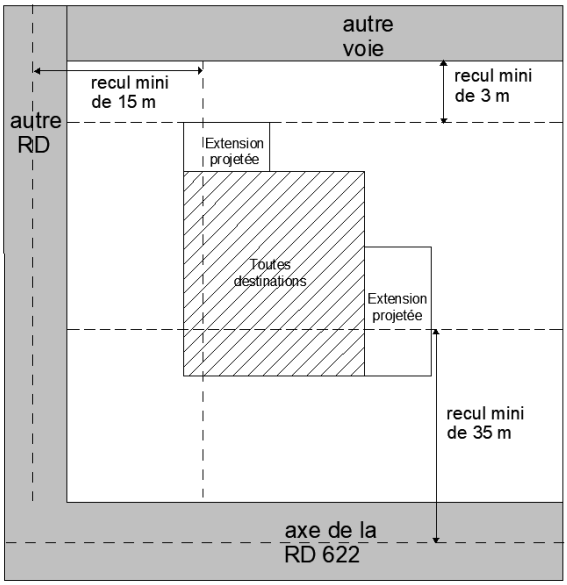


- à minimum 15 m de l'axe des autres routes départementales (figure ci-contre).



- à une distance des autres voies au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

- Sur les terrains en surplomb des routes départementales, les piscines (bassins) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sol.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N et ses secteurs, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

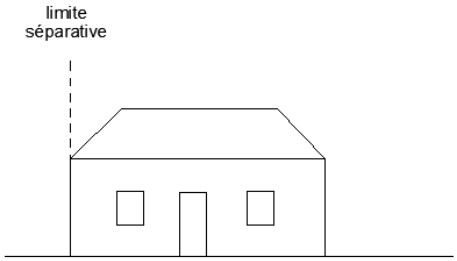
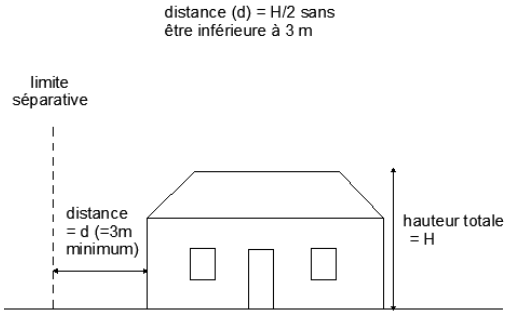
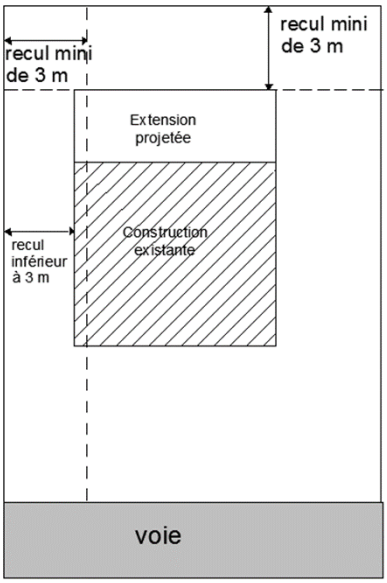


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux hauts de berge des fossés et cours d'eau.

Dans les secteurs Nj de Burlats, les abris de jardins devront s'implanter sur la limite, du fond de la parcelle, opposée à l'Agout.

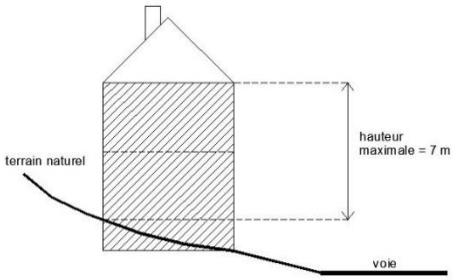
Implantation des constructions sur une même propriété :

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à 30 mètres maximum du pied de façade la plus proche de l'habitation.

Hauteur

Pour les constructions à destination d'habitation :

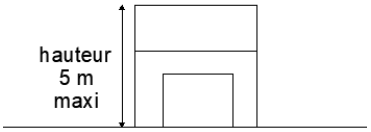
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (figure ci-contre) ou au sommet du toit en cas de toiture terrasse.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 3 m de la limite séparative.

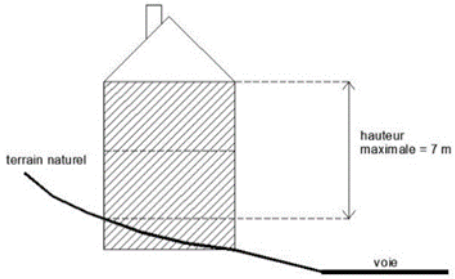
La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel au sommet de la construction (figure ci-contre).



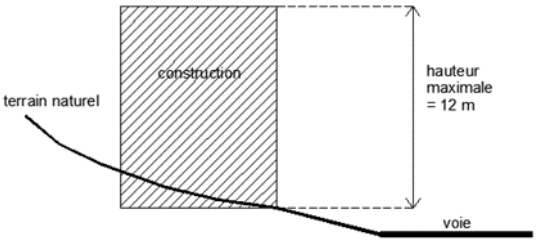
Pour les constructions à usage forestière ou d'activité ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Dans la zone N (hors secteurs), la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Dans le secteur Nt, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres (figure ci-contre) mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

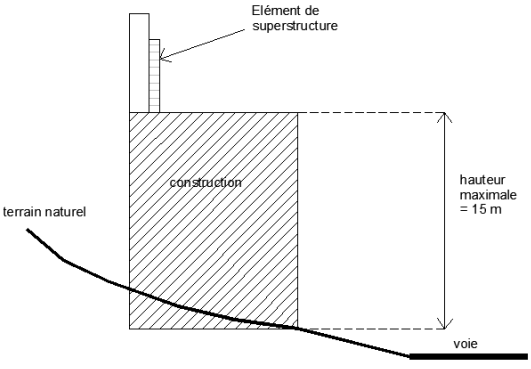


Dans les secteurs N1, N2 et Nd, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres (figure ci-contre) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit.



Dans le secteur N3, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres (figure ci-contre) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (antennes, cheminées, éléments techniques de faible emprise…) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.



Dispositions particulières :

- La hauteur des éoliennes domestiques est limitée à 12 mètres en bout de pales.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Dans le secteur Ne :

La hauteur des éoliennes est limitée à 125 m du sol naturel en bout de pales.

Emprise au sol et densité

L'augmentation de l'emprise au sol des habitations existantes (annexes comprises) est limitée à 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi pour les 200 premiers m² et à 10% pour les m² suivants. Pour les habitations réalisées après l'approbation initiale du PLUi, l'emprise au sol de référence est celle déclarée dans le permis de construire initial de la construction.

L'emprise au sol des piscines n'entre pas en compte dans ce calcul.

L'emprise au sol des bâtiments d'activité est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

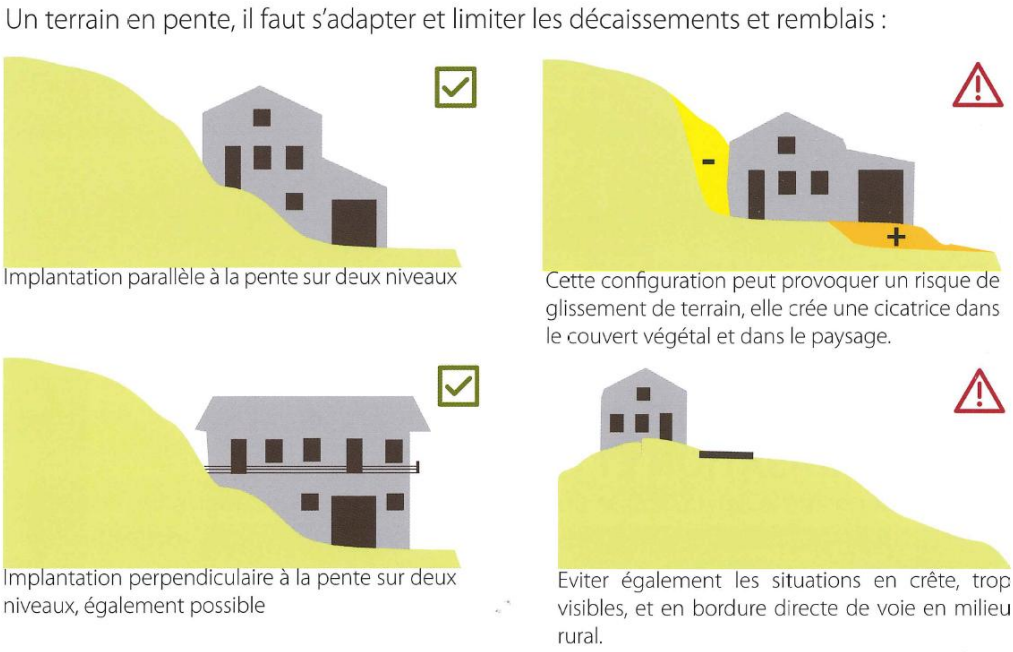
B2) Zone N et ses secteurs : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent 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.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)



L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les règles suivantes sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque…) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas et pergolas.

Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine protégés :

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine de la construction.
- La modification ou la création d'ouvertures devra s'inspirer des ouvertures existantes (matériaux et dimensions).

Les façades

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Pour les immeubles anciens, les transformations de façade devront respecter l'architecture d'origine.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront être compatibles avec le nuancier en annexe. La teinte blanche pure est interdite.

Pour les constructions à usage forestière ou d'activité ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en en crépis ou en bardage. Dans ce cas, la teinte, la nature et l'aspect du bardage devront permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les toitures

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte. Les toitures des annexes et des extensions doivent être en cohérence avec la nature des matériaux de la toiture du bâtiment principal.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Pour les constructions à usage forestière ou d'activité ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les teintes et pentes des toitures doivent être sombres et mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,8 m du sol naturel sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Dans le périmètre photovoltaïque :

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2,50 mètres.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé.

B3) Zone N et ses secteurs : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 1000 m².

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les talus doivent être végétalisés. Les talus de plus de 3 m de hauteur doivent comporter une risberme plantée. Les enrochements de plus de 3 mètres de hauteur sont interdits.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Non règlementé

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille…)
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés identifiés sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur. Les coupes et abattages d'arbres portant sur des parcelles concernées par un Plan Simple de Gestion, ne sont pas soumis à autorisation.

B4) Zone N et ses secteurs : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Zone N et ses secteurs : Équipement et réseaux

C1) Zone N et ses secteurs : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies et accès à créer, tant publics que privés, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie…).

C2) Zone N et ses secteurs : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions existantes peuvent être alimentées par des puits privés conformes au code de la santé publique.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la règlementation en vigueur.

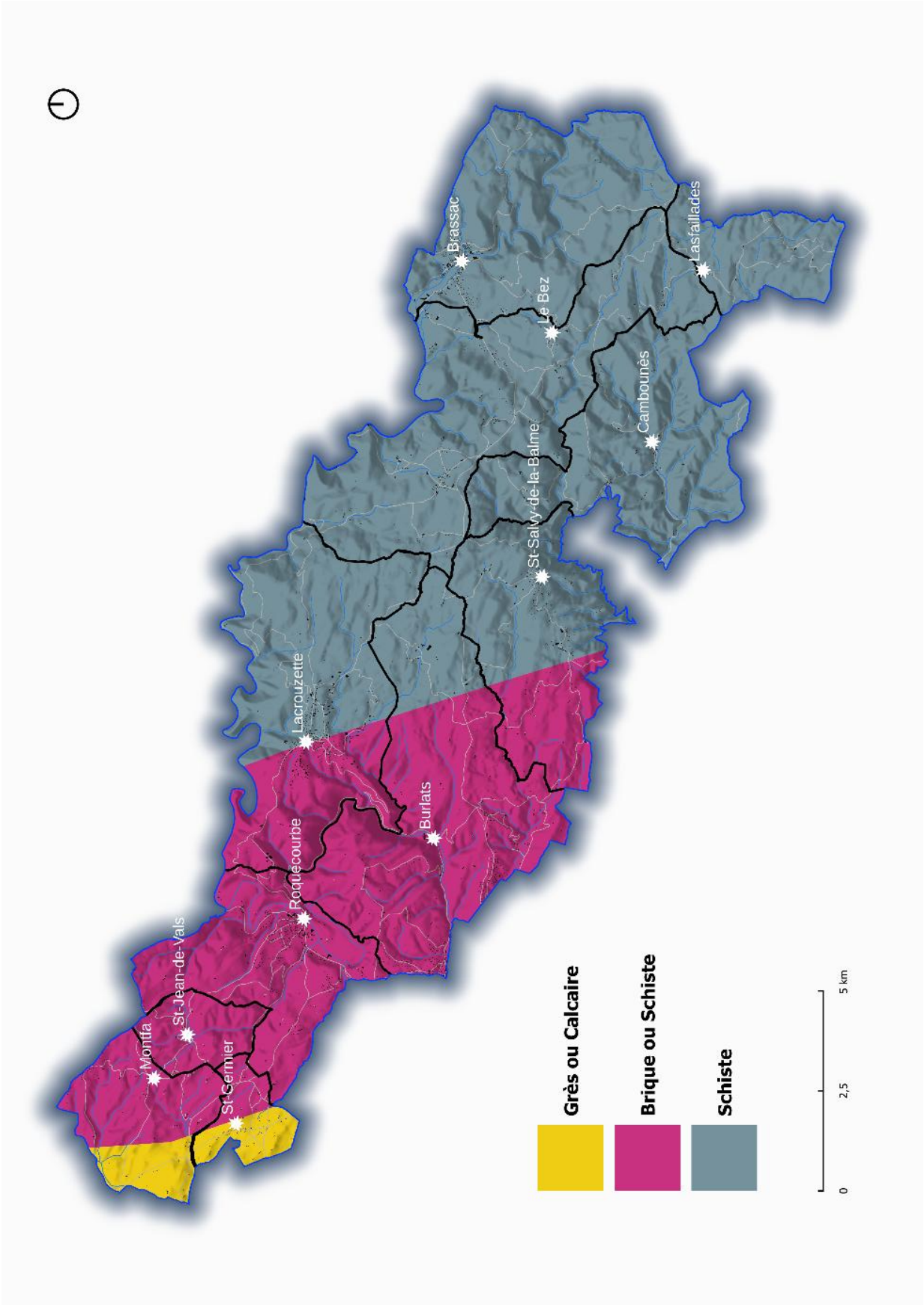
Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

XVII. NATURE DES MATERIAUX DE TOITURES ET FACADES



Emploi et mise en œuvre de la brique

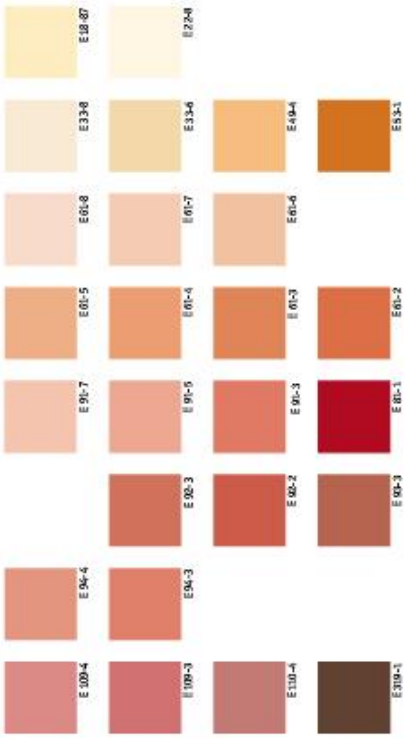
Les murs



Détails
les éléments de modénature



Les nuances existantes



Emploi et mise en œuvre du schiste

Les murs

les feuillets d'ardoises





les schistes maçonnés



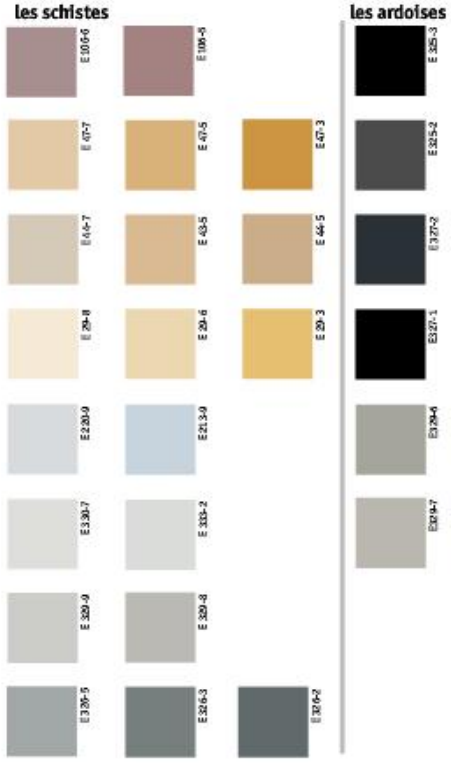
Détails



les nuances existantes

les schistes

les ardoises



Emploi et mise en œuvre du calcaire

Les murs



Détails



Les nuances existantes



Emploi et mise en œuvre du grès

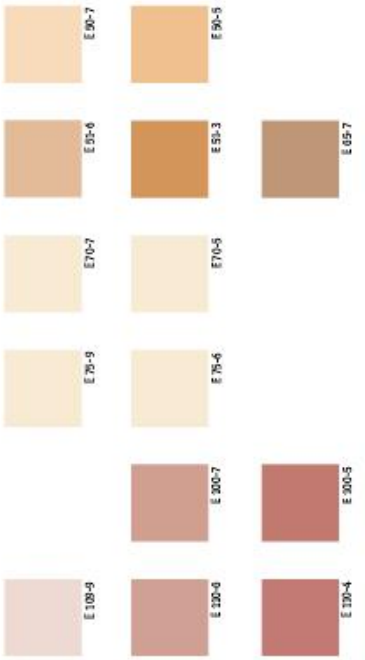
Les murs

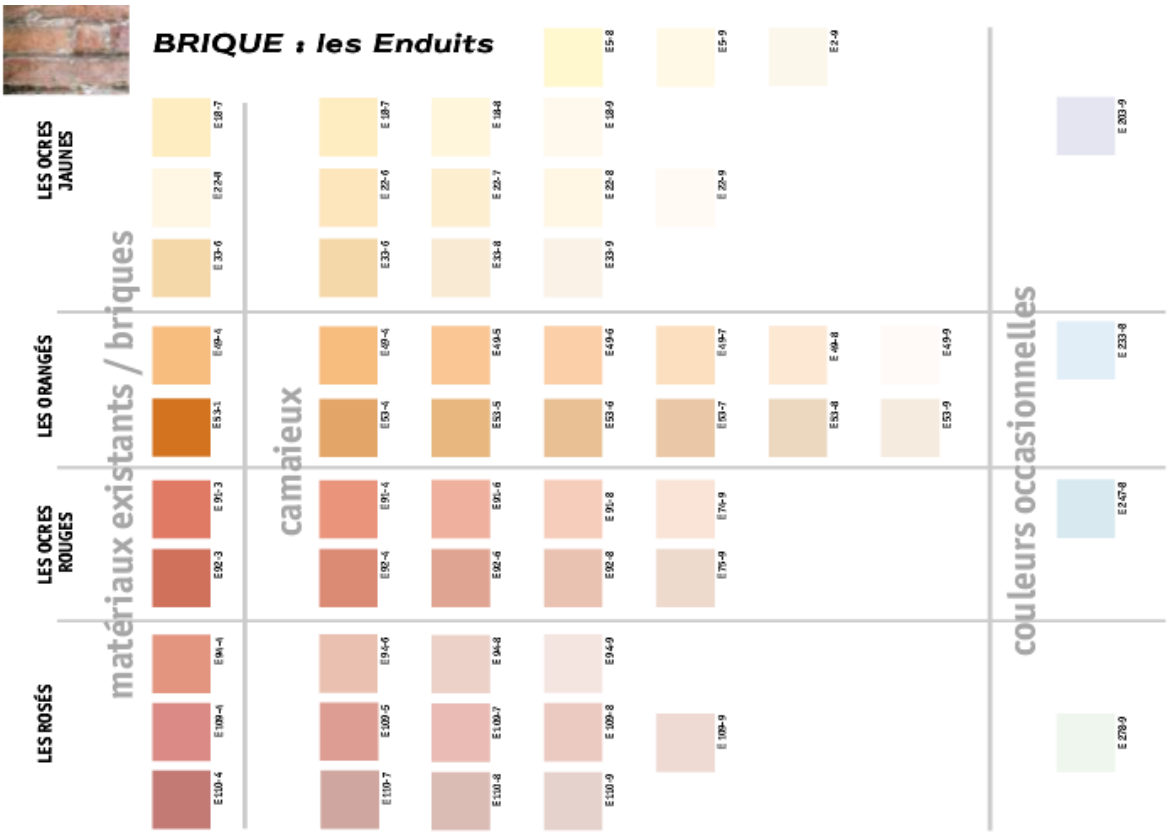


Détails

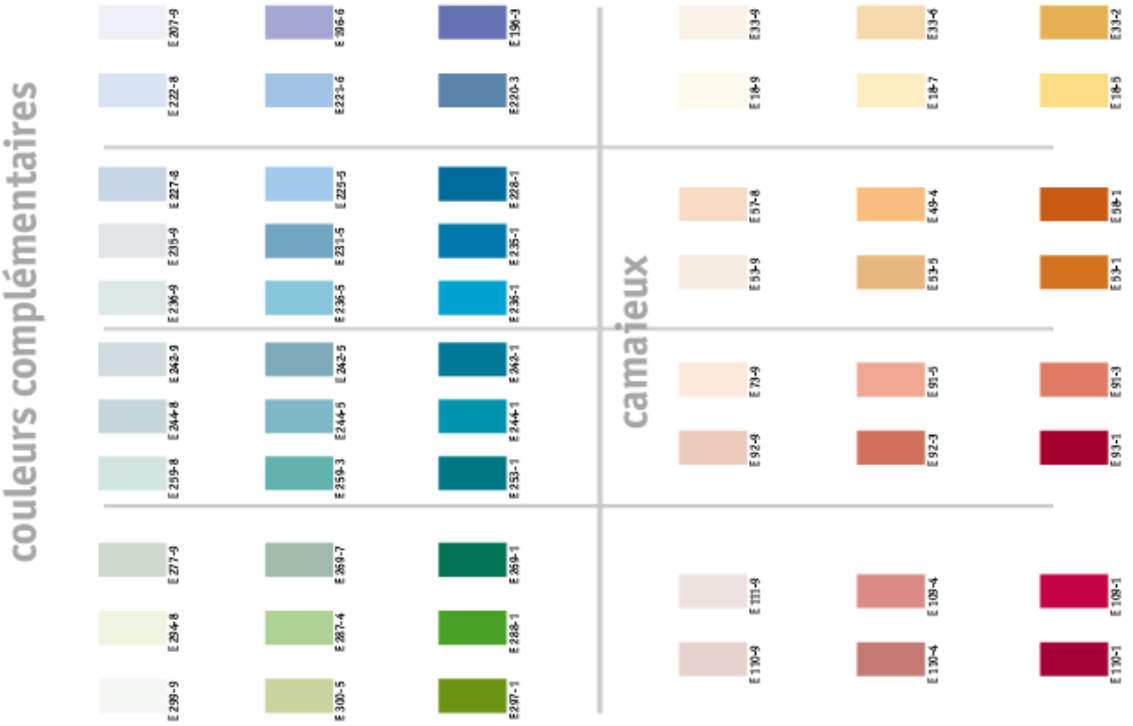


Les nuances existantes



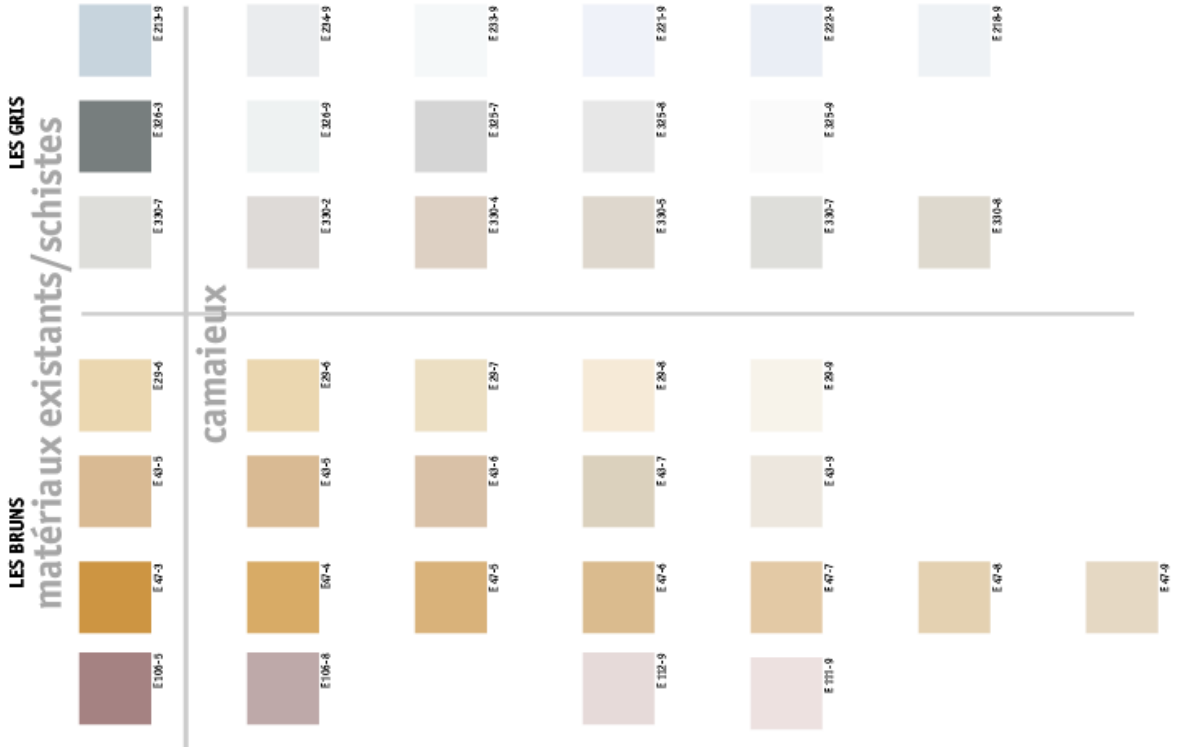


les Volets, Portes et Ferronneries

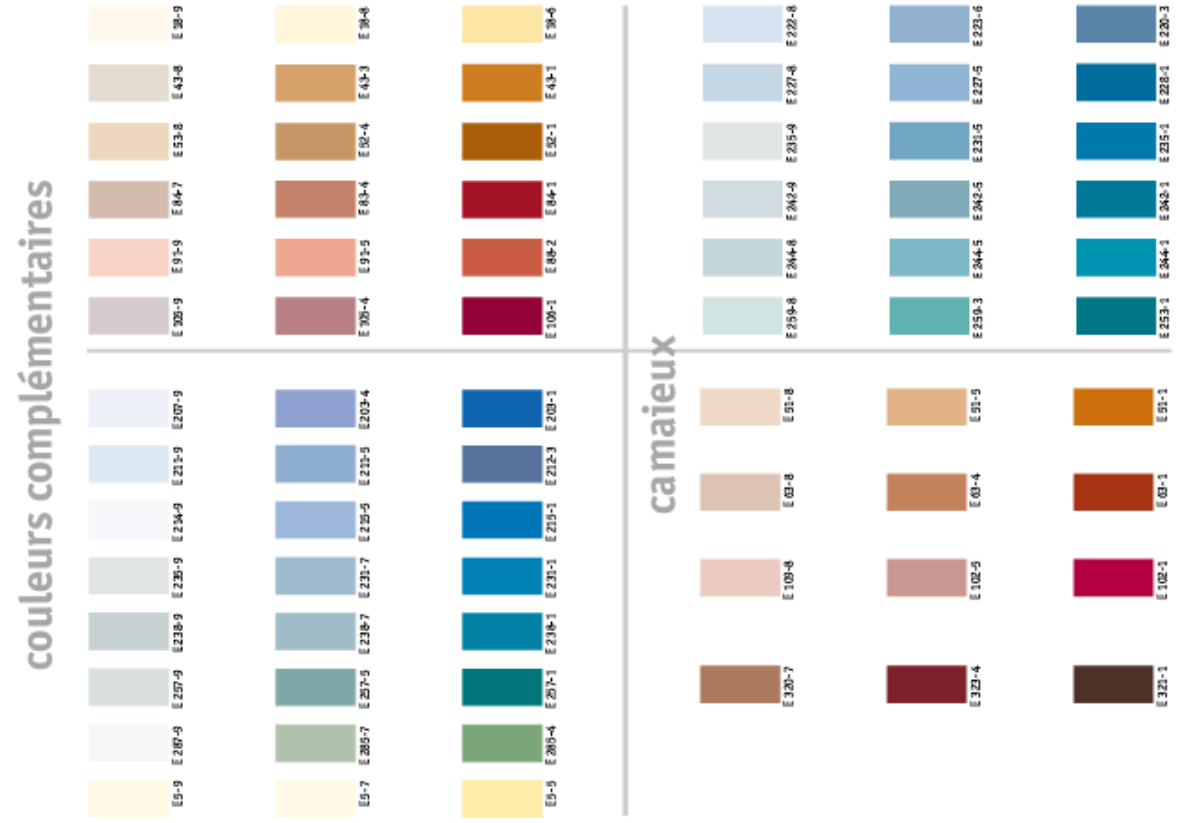




SCHISTE : les Enduits

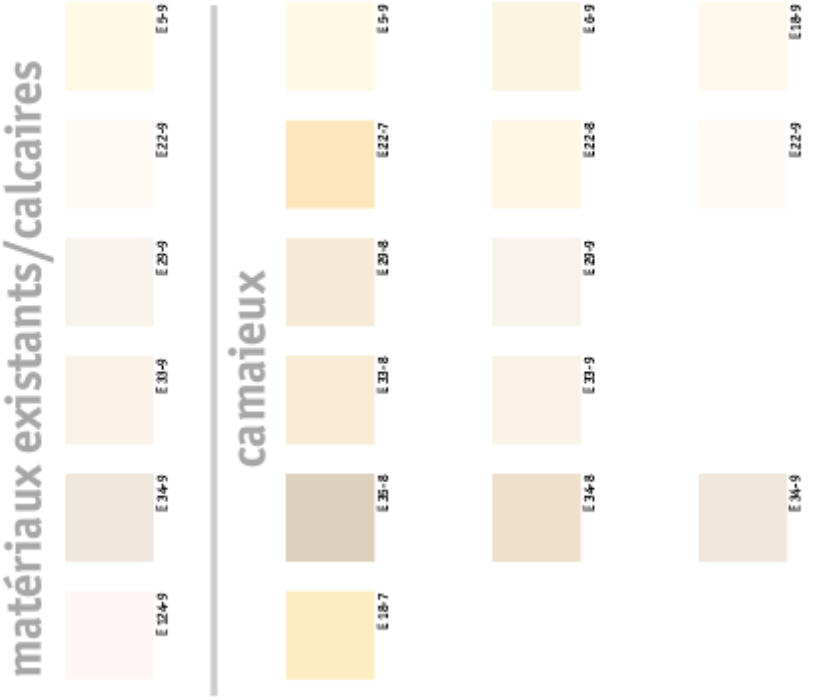


les Volets, Portes et Ferronneries

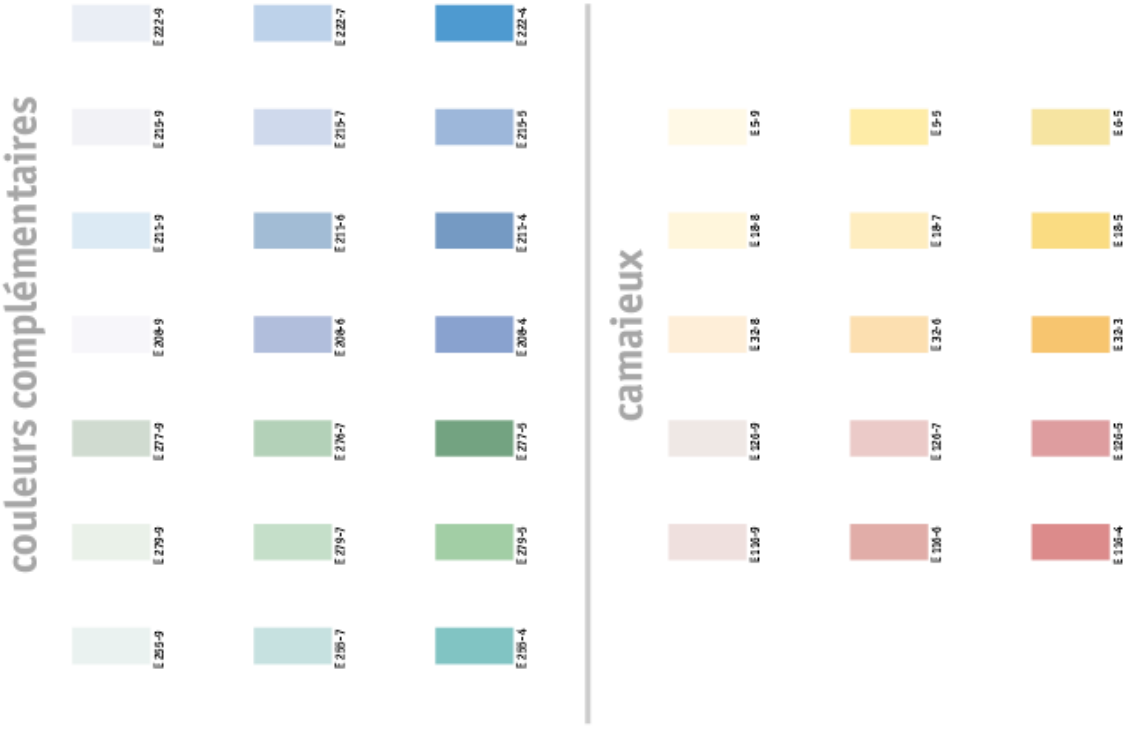


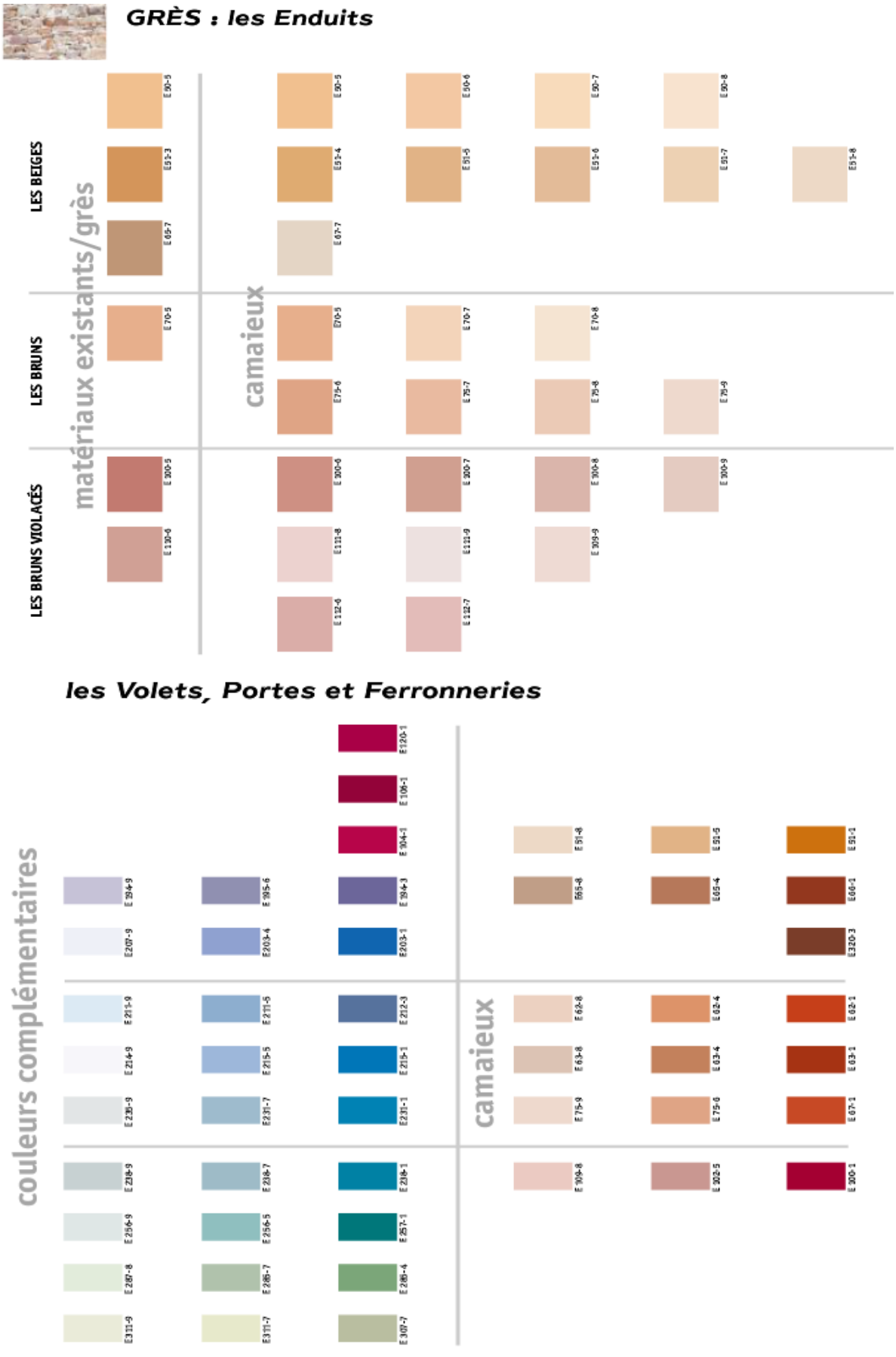


CALCAIRE : les Enduits



les Volets, Portes et Ferronneries




GRÈS : les Enduits
matériaux existants/grès
LES BEIGES
LES BRUNS
LES BRUNS VIOLACÉS
camaieux
les Volets, Portes et Ferronneries
couleurs complémentaires
camaieux

XVIII. GLOSSAIRE

A) Les définitions du lexique national d'urbanisme

1. 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.

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

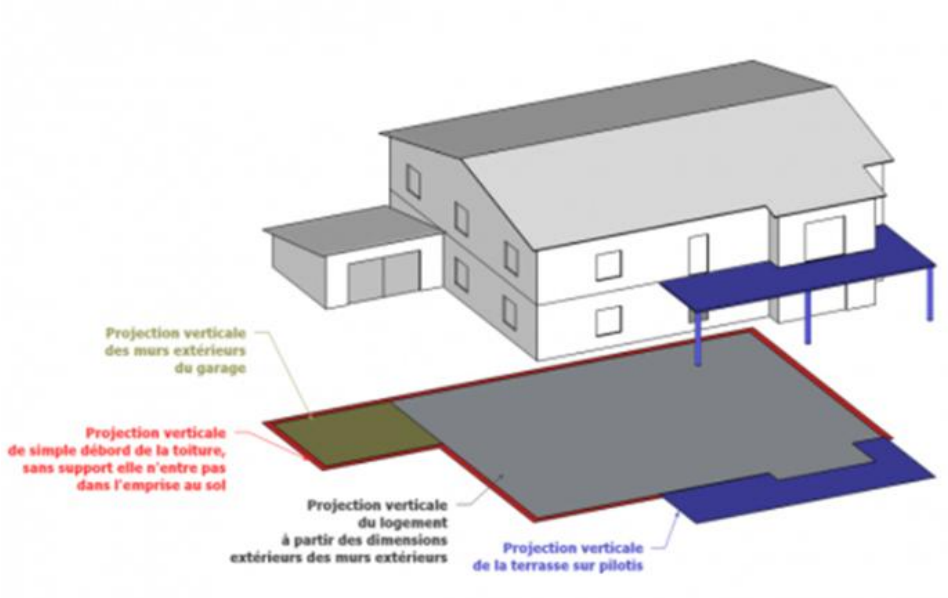
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

4. Construction existante

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

5. 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.



6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Hauteur

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

10. Limites séparatives

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.

11. 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.

12. 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.

B) Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

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

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

2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

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

3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.II. 3444, concl. Dupin; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009,Dalloz Action, no8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

4. Construction existante

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

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

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

7. Façade

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

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

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

8. Gabarit

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

9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

11. Local accessoire

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

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

12. Voies ou emprises publiques

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

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

13. Surface de plancher :

« […] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- -des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- -d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »