

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Pièce n°1 : Rapport de présentation

PIECE 4.B – REGLEMENT ECRIT



SOMMAIRE

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	4
1. Champs d'application territorial	5
2. Division du territoire intercommunal en zones	5
3. Règles applicables et formes d'urbanisation	5
4. Valeur réglementaire des illustrations	6
5. Dispositions communes	6
6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine	15
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES	18
La zone UA	19
La zone UB	23
La zone UC	27
La zone UM	31
La zone UE	35
La zone UL	38
La zone UX	41
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION	44
La zone 1AU	45
La zone 1AUM	49
La zone 1AUE	53
La zone 1AUL	56
La zone 1AUX	59
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION	62
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES	63
La zone N	64
La zone NJ	68
La zone NL	71
La zone NP	74
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES	76
La zone A	77
La zone AP	82
LEXIQUE	84

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1. Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à 22 des 25 communes de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, excluant ainsi les communes de Donnazac, Amarens et Frausseilles, ne faisant pas partie de la procédure de PLUi. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire (à l'exception des communes de Donnazac, Amarens et Frausseilles) ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

2. Division du territoire intercommunal en zones

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

- > Zone urbaine correspondant au centre-bourg historique : **UA**
- > Zone urbaine correspondant au secteur aggloméré ancien : **UB**
- > Zone urbaine correspondant à l'usage d'habitation à dominante pavillonnaire, relativement récente : **UC**
- > Zone urbaine mixte : **UM**
- > Zone urbaine correspondant aux équipements publics : **UE**
- > Zone urbaine correspondant aux activités de loisirs : **UL**
- > Zone urbaine correspondant aux activités économiques : **UX**
- > Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (habitat) : **1AU**
- > Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte : **1AUM**
- > Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation d'équipements publics : **1AUE**
- > Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation économique : **1AUX**
- > Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités de loisirs : **1AUL**
- > Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (habitat) : **2AU**
- > Zone naturelle : **N**
 - o Secteur de la zone N à vocation d'équipements publics : **Ne**
 - o Secteur de la zone N destiné aux carrières : **Nc**
- > Zone naturelle jardin : **NJ**
- > Zone naturelle destinée à accueillir des activités de tourisme et de loisirs (STECAL) : **NL**
- > Zone naturelle protégée : **NP**
- > Zone agricole : **A**
 - o Secteur de la zone agricole destinée à de l'habitat (STECAL) : **As**
Trois sous-secteurs identifiés : **As1** (destiné aux activités économiques), **As2** (destiné aux activités de loisirs), **As3** (destiné à de l'habitat et à l'activité économique).
- > Zone agricole protégée : **AP**

3. Règles applicables et formes d'urbanisation

ZONES	REGLES ET/OU ORIENTATIONS APPLICABLES	FORMES D'URBANISATION
UA	Règlement écrit	-
UB	Règlement écrit	-
UC	Règlement écrit	-
UM	Règlement écrit	-
UE	Règlement écrit	-
UL	Règlement écrit	-
UX	Règlement écrit	-
1AU /2AU	Règlement écrit et OAP	Défini dans les OAP
1AUM	Règlement écrit et OAP	Défini dans les OAP
1AUE	Règlement écrit et OAP	Défini dans les OAP
1AUX	Règlement écrit et OAP	Défini dans les OAP
1AUL	Règlement écrit et OAP	Défini dans les OAP
N	Règlement écrit	-
Ne	Règlement écrit	-
Nc	Règlement écrit	-
NJ	Règlement écrit	-
NL	Règlement écrit	-
NP	Règlement écrit	-
A	Règlement écrit	-
As (As1, As2, As3)	Règlement écrit et OAP	Défini dans les OAP (partie STECAL)
AP	Règlement écrit	-

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

4. Valeur réglementaire des illustrations

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

5. Dispositions communes

DC1 - Généralités

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

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

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

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

DC3 - Réglementation particulière en zone agricole et naturelle

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

R 151-23 : « *Peuvent être autorisées, en zone A :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

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

R 151-25 : « *Peuvent être autorisées en zone N :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

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

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

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

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

DC5 - Architecture bioclimatique

Les projets présentés reprendront, autant que possible, des principes d'architecture bioclimatique visant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de leur environnement. Pour cela, les principes suivants devront être recherchés :

- Une exposition sud/sud-ouest des façades principales des constructions,
- Une modération des ouvertures au nord,
- La mise en place de récupérateurs des eaux de pluie,
- La modération de l'imperméabilisation des parcelles urbanisées. Pour cela, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables et bio sourcés pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...),
- La plantation d'arbres et arbustes afin de réduire les incidences des vents dominants et les îlots de chaleur.

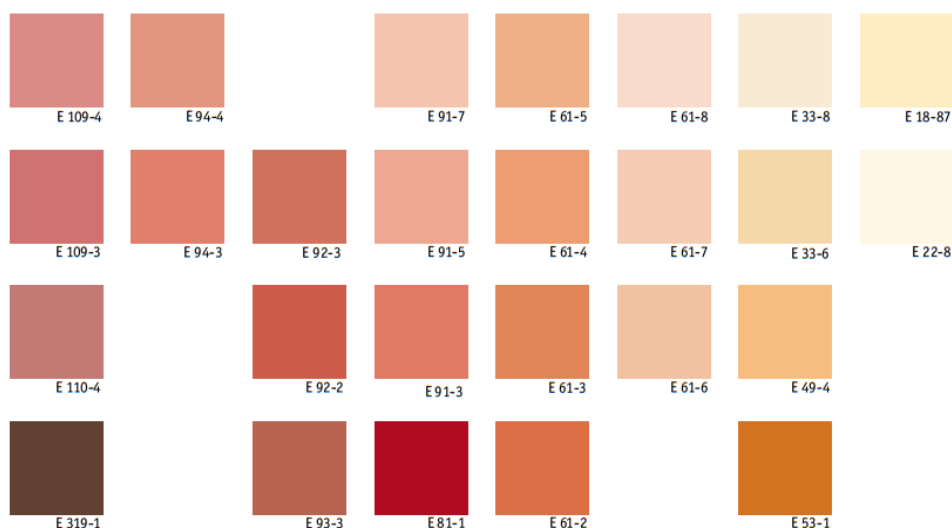
DC6 – Densité minimale des constructions

Tout espace constructible, libre de construction (dents creuses et extensions urbaines) et concerné par une prescription de densité minimale devra respecter une densité moyenne de 10 logements par hectare pour les communes de Cordes-sur-Ciel et Les Cabannes, 9 logements par hectare pour les communes de Penne et Vaour, 8 logements par hectare pour les autres communes du territoire intercommunal.

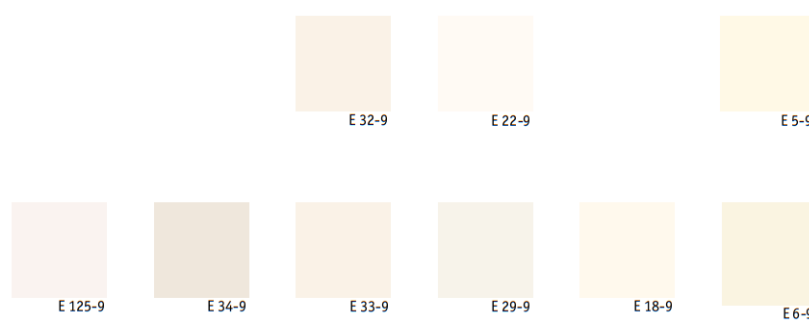
DC7 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

- > Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- > Les matériaux et les couleurs des façades, ainsi que de leurs composantes, devront être choisis en recherchant l'intégration de la construction dans le milieu environnant. Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.
- > Toute intervention de rénovation ou de réfection d'une construction existante doit contribuer à l'amélioration de l'aspect esthétique de ladite construction et à son intégration harmonieuse dans le milieu environnant.
- > Les couleurs très sombres telles que le noir foncé (RAL 9005) ou assimilé, ainsi que le blanc pur (RAL 9010) ou assimilé, sont interdites pour le traitement des façades, à l'exception des murs trombes.
- > Les constructions situées dans les abords des monuments historiques pourront présenter des teintes différentes que celles proposées dans le présent règlement à la suite de prescriptions particulières de l'architecte des bâtiments de France (ABF).
- > La restauration à l'identique d'une couverture présentant des caractéristiques différentes de celles des constructions avoisinantes est possible, si elle participe à la conservation de la qualité architecturale d'ensemble des constructions.
- > La pente des toitures des constructions principales devra être comprise entre 30% et 35%, à l'exception des toitures particulières de type clochetons et pigeonniers.
Les toitures végétalisées ou en panneaux solaires (tout ou partie) sont autorisées sur l'ensemble du territoire.
Les toitures terrasses sont également autorisées dans toutes les zones, à l'exception de la zone UA.
- > Les couvertures des toitures mises en œuvre ne devront pas utiliser de couleurs criardes et devront s'intégrer dans leur environnement naturel et paysager.
- > Les dispositifs d'éclairage naturel sur toiture (châssis de toit, verrière, etc.) présenteront des dimensions et des alignements en cohérence avec la composition des façades.
- > Les installations techniques (antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc.) devront s'intégrer de manière à limiter l'impact visuel dans le milieu environnant. Les coffrets des volets roulants seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.
- > Palettes de couleurs pour le revêtement des façades des constructions : ci-après

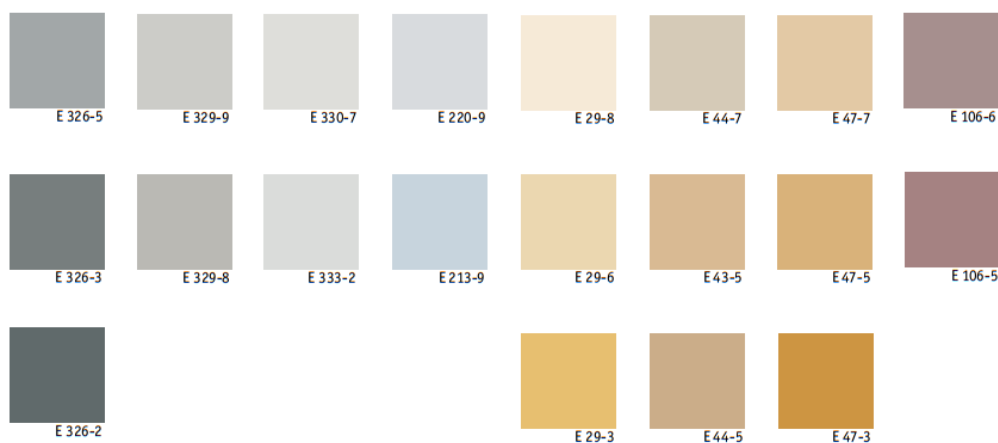
PALETTE 1



PALETTE 2



PALETTE 3



Couleurs élaborées à partir des palettes du CAUE du Tarn.

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

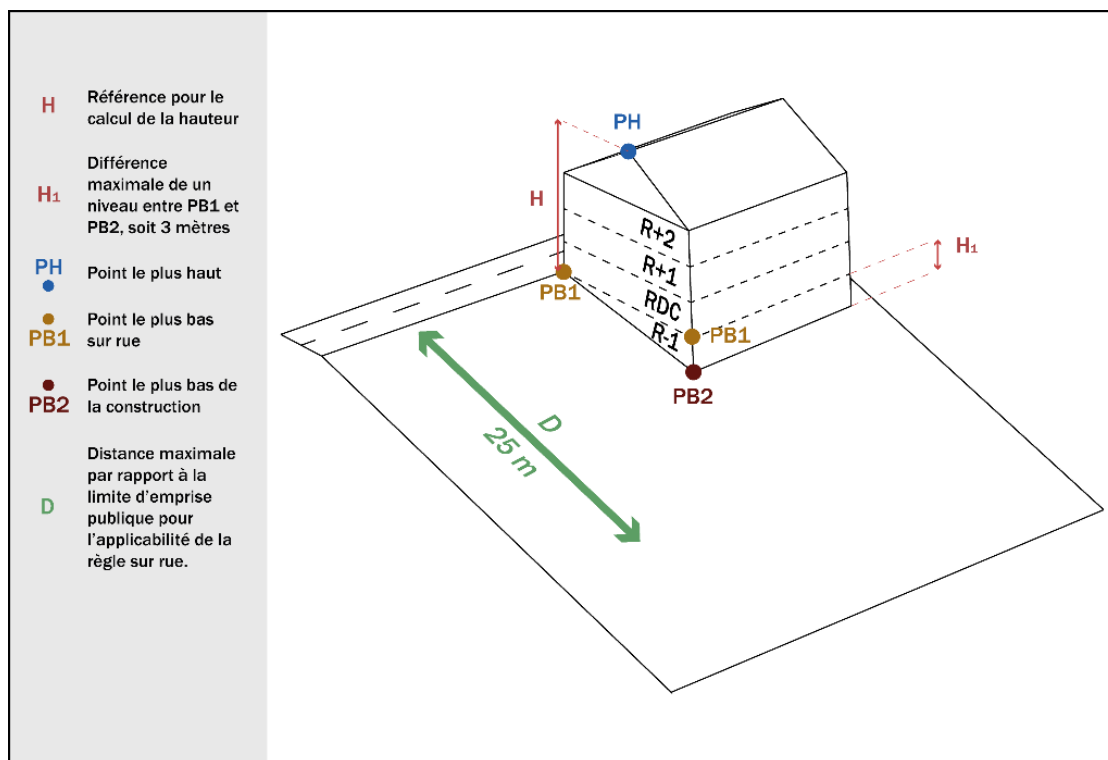
A titre d'exemple, si l'alignement à une voie (publique ou privée) est requis dans le règlement écrit, cette règle peut être dérogée si la ou les construction(s) contiguë(s) existante(s) est/sont implantée(s) en retrait de ladite voie. La ou les nouvelle(s) construction(s) pourra(ont) donc s'aligner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

- > 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.

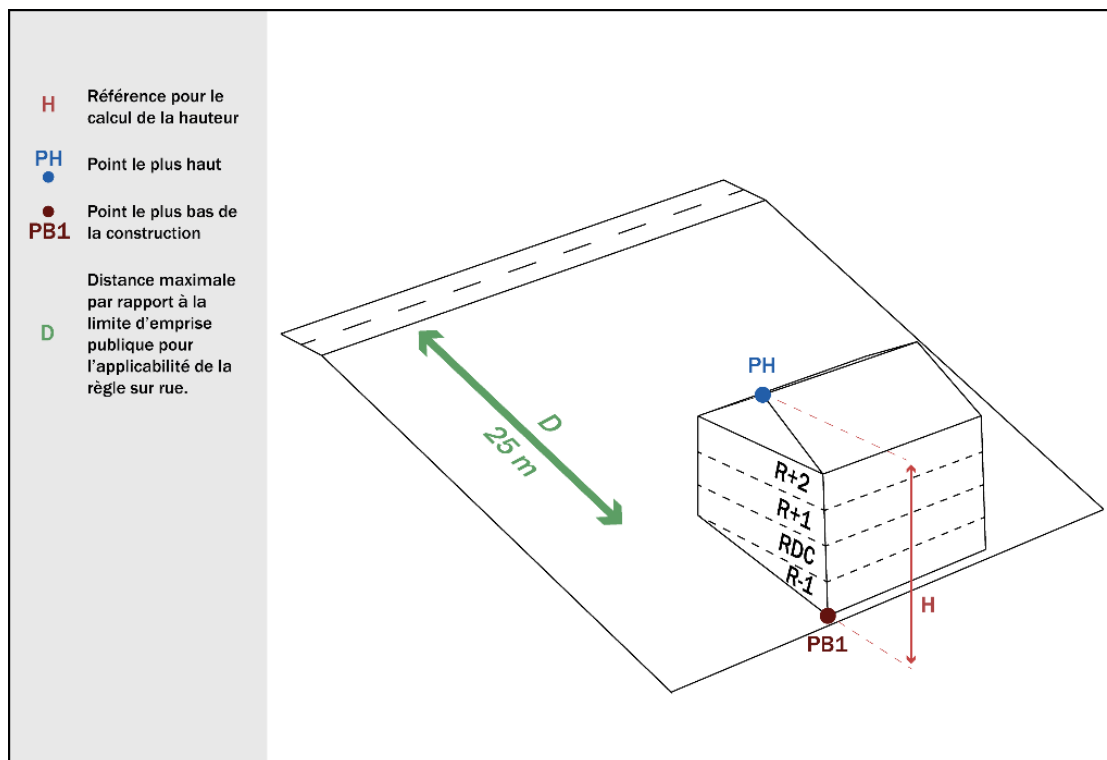
o Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente : Constructions sur rue

En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux et la hauteur de la construction se calculent par rapport à la façade sur rue. La différence entre le point le plus bas sur rue et le point le plus bas de la construction ne peut excéder un niveau, soit 3 mètres. Cette règle est applicable sur une bande de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou voie.



o Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente : Constructions sur jardin

En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux et la hauteur de la construction se calculent au regard de la différence entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction. Le point le plus bas correspondant au terrain naturel en tout point.



- > Les installations techniques telles que les antennes, pylônes, cheminées, édifices d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire et éoliennes sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.
- > Les niveaux mentionnés dans le présent règlement sont déclinés comme suit :
 - o RDC : construction de plain-pied en rez-de-chaussée (équivalent à une hauteur de 4 m maximum)
 - o R + 1 + couronnement : construction édifiée à deux niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage (équivalent à une hauteur de 10 m maximum)
 - o R + 2 + couronnement : construction édifiée à trois niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux étages (équivalent à une hauteur de 13 m maximum)
 - o R + N + couronnement : constructions édifiées à N niveaux, soit un rez-de-chaussée et N étages.
- > Sur l'ensemble du territoire intercommunal les combles existants ou projetés peuvent être aménagés.
- > Les espaces libres de constructions ne devront pas être imperméabilisés sauf si cela est nécessaire d'un point de vue sécuritaire. Les revêtements perméables et bio sourcés doivent être privilégiés lorsque ceux-ci sont adaptés aux besoins et qu'ils peuvent se substituer à un revêtement imperméable.



Exemple de revêtement perméable et carrossable

- > Essences végétales interdites : les essences interdites dans toutes les zones sont la renouée du Japon, l'ambroisie, l'ailanthus et l'herbe de pampa.
- > Essences végétales possibles : les essences possibles dans toutes les zones sont précisées ci-après. Les essences ont un caractère indigène au Cordais et au Causse et sont à pousse lente. Les arbres fruitiers sont autorisés sur tout le territoire.

LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES ET BUISSONS PRÉCONISÉES

Alaterne <i>Rhamnus alaternus</i> 	Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i> 	Bois de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i> 	Buis <i>Buxus sempervirens</i> 
Houx <i>Ilex aquifolium</i> 	Saule roux <i>Salix acuminata</i> 	Aubépine <i>Crataegus monogyna</i> 	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinae</i> 
Prunellier <i>Prunus spinosa</i> 	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> 	Troène <i>Ligustrum vulgare</i> 	Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i> 

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES

Aulne <i>Alnus glutinosa</i> 	Charme <i>Carpinus betulus</i> 	Châtaigner <i>Castanea sativa</i> 	Chêne blanc <i>Quercus pubescens</i> 
Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> 	Chêne vert <i>Quercus ilex</i> 	Chêne rouvre <i>Quercus petraea</i> 	Cormier <i>Sorbus domestica</i> 
Erable champêtre <i>Acer campestre</i> 	Erable plane <i>Acer platanoides</i> 	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i> 	Frêne <i>Fraxinus excelsior</i> 
Frêne à feuilles étroites <i>Fraxinus angustifolia</i> 	Hêtre <i>Fagus sylvatica</i> 	Noisetier <i>Corylus avellana</i> 	Ormeau <i>Ulmus minor</i> 
Pin sylvestre <i>Pinus sylvestris</i> 	Peuplier noir <i>Populus tremula</i> 	Saule blanc <i>Salix alba</i> 	Tremble <i>Populus tremula</i>

**Tilleul à feuilles en cœur***Tilia cordata***Tilleul à grandes feuilles***Tilia platyphyllos***Robinier***Robinia pseudoacacia***DC8 – Edification des clôtures**

L'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse est soumise à déclaration préalable.

- > L'édification de clôtures est facultative sur l'ensemble du territoire.
- > Afin de participer à la qualité du paysage, les clôtures, murs et murets de clôture doivent s'intégrer à leur environnement proche en adoptant des coloris et des matériaux qui s'insèrent dans une conception architecturale d'ensemble des constructions.
- > Si un mur en pierre est existant en limite séparative ou de voie, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.
- > Les clôtures, murs et murets de clôture seront de formes et de structures simples, tout en tenant compte des constructions et des clôtures adjacentes.
- > Les murets de clôture pourront être surmontés d'un système ajouré.
- > Les matériaux utilisés pour l'édification des clôtures, murs et murets de clôture devront avoir un caractère pérenne permettant de conserver leur aspect qualitatif dans le temps.
- > Les clôtures, murs et murets de clôtures possédant une trop grande multiplicité de matériaux, des matériaux par plaques verticales ou horizontales (plaques de béton, de tôle, etc.) et/ou destinés à être recouverts, ainsi que des végétaux artificiels sont interdits.
- > L'aspect des murets devra être en harmonie avec les façades.
- > En bordure d'emprise publique et/ou de limites séparatives, les clôtures, murs et murets de clôture pourront être doublés d'une haie végétale.
- > La hauteur des haies végétales n'est pas réglementée.
- > Le retrait des haies végétales par rapport à la limite séparative est de 2 mètres pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et de 0,50 mètre pour les autres plantations.
- > Des spécificités complémentaires en lien avec les caractéristiques des clôtures peuvent être prévues dans le règlement de chaque zone.

DC9 - Réseaux

- > Gestion des eaux pluviales (EP) :
 - o Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.
 - o Pour tout projet, l'infiltration à la parcelle, de même que la récupération des eaux de pluie, doit être prévu. Pour la récupération des eaux de pluie, un stockage doit être réalisé dans la parcelle, à minima sur les constructions principales. Il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres, remplissage des piscines, etc.).
 - o Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle ou de récupérer les eaux de pluie (sous réserve de justifications techniques).
 - o En cas de présence d'un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau doit être prévu. Des ouvrages extérieurs de type noues végétalisées peuvent être prévus dans les projets d'aménagement en alternative aux bassins enterrés.

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

- > Adduction en eau potable (AEP) :
 - o Dans les zones Urbaines, toutes les constructions à usage d'habitation (et les sous-destinations liées) doivent pouvoir être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable sont autorisées, notamment en zones Naturelle et Agricole, mais uniquement dans le cas de projets précis justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau collectif. Cette dernière ne doit pas remettre en cause l'état de la nappe phréatique concernée.
- > Sécurité incendie :
 - o Les projets prévus sur le territoire intercommunal doivent répondre aux exigences en matière de défense incendie, soit par le réseau collectif et les hydrants liés, soit par des réserves autonomes, pérennes.
- > Eaux usées :
 - o Les constructions générant des eaux usées devront les rejeter dans le réseau collectif d'assainissement.
 - o En cas d'absence dudit réseau ou de contraintes techniques dument justifiées, des filières d'assainissement non collectif doivent être mises en œuvre en respectant l'aptitude des sols du territoire concerné et la réglementation en vigueur.
- > Réseaux secs :
 - o Dans les zones urbaines, toutes les constructions doivent pouvoir être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication.
 - o En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

DC10 - Desserte des constructions

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

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

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

- > Le présent règlement autorise la restauration à l'identique d'une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Les articles L 111-23 et L 111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables en zone U.
- > Le présent règlement autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'une construction régulièrement édifiée détruite ou démolie. L'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable en zone U. La reconstruction à l'identique s'apprécie au regard de tout document qui permet de retrouver l'aspect initial de la construction : ancien permis de construire, plans, photos, etc.

DC12 - Règlementation relative aux emplacements réservés

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

DC13 - Adaptation des constructions au terrain naturel

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

DC14 - Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

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

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

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

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

DC16 - Stockage et dépôt sur le territoire intercommunal

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

6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine

DC17 - Aménagement et construction dans les espaces protégés au titre du patrimoine

Des périmètres de protection sont présents sur le territoire de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse (cf. pièces 5.A_SUP dans les annexes du présent PLUi).

Les communes de Cordes-sur-Ciel et de Penne sont chacune concernées par un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Leur périmètre sont représentés sur le règlement graphique.

Tout projet, nécessitant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, situé dans un périmètre des abords d'un monument historique, dans un SPR, un site classé ou inscrit, est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les projets prévus au cœur de ces périmètres devront donc répondre aux dispositions des articles R.425-1, R.425-2, R.425-17 et R.425-18 du Code de l'Urbanisme.

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

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

R 425-17 : « Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement :

a) Cet accord est donné par le préfet ou, le cas échéant, le directeur de l'établissement public du parc national dans les conditions prévues par l'article R. 341-10 du code de l'environnement, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ;

b) Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas. »

R 425-18 : « Lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France. »

DC18 - Eléments de patrimoine bâti présentant un intérêt patrimonial et/ou paysager à préserver

L'ensemble des éléments localisés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger. Tout projet de travaux portant sur ces éléments doit être soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme et la démolition de tout ou partie d'une construction située à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre de l'article L.151-19 est soumise à permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme, qui vient préciser les exceptions les exceptions à la gestion du bois, reste applicable sur le territoire de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse.

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

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

Le long des voies et en limites séparatives, si un mur en pierre est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

DC19 - Eléments de la trame verte et bleue

Comme le permet le Code de l'Urbanisme et précisément en application de l'article L 151-23 CU (L.151-23, al.1 et L.151-23, al.2), des arbres remarquables, des boisements, des mares et des zones humides ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt écologique. Ces éléments sont assortis des prescriptions réglementaires suivantes :

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

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

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

Néanmoins, l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme, qui vient préciser les exceptions les exceptions à la gestion du bois, reste applicable sur le territoire de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse.

R 421-23-2 : « Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

DC20 - Terrain cultivé ou non bâti à préserver en zone urbaine

Conformément à l'article L151-23 alinéa 2, le PLUi peut identifier des secteurs au sein des zones urbaines rendues inconstructibles en raison du maintien des continuités écologiques ou des îlots de fraîcheurs sur le territoire. Sur ces parcelles, bien qu'étant en zone urbaine, la constructibilité y est interdite. Ces espaces doivent être maintenus en l'état. Ils doivent faire l'objet de mesures de gestion et d'entretien afin de garantir leur nature d'espace naturel en zone urbaine. Seuls des motifs d'intérêt général peuvent engendrer leur modification ou suppression.

DC21 - Changement de destination

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

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

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

DC22 - Sentier de randonnée à conserver ou à créer

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

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES

- > Zone Urbaine – Historique (UA)
- > Zone Urbaine – Secteur aggloméré ancien (UB)
- > Zone Urbaine – Résidentielle (UC)
- > Zone Urbaine – Mixte (UM)
- > Zone Urbaine – Équipement (UE)
- > Zone Urbaine – Loisirs (UL)
- > Zone Urbaine – Économique et Commerciale (UX)

La zone UA

La zone UA concerne les centres anciens et les villages historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement des voies.

ZONE URBAINE ANCIENNE (UA)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

► Les constructions et installations répondant aux sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de bureau et de Centre de congrès et d'exposition sont autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage.

► Pour les constructions dont la ou les façades sont identifiées, sur le règlement graphique comme linéaire de « diversité commerciale à protéger ou à développer », le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée, à la date d'approbation du PLUi, est interdit.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

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

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

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

Il est également possible d'avoir une hauteur égale à celle des constructions existantes, présentes dans un rayon de 50 mètres.

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

► **Surface**

- Annexes : la surface des annexes n'est pas réglementée mais ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la ou des constructions principales.

► **Implantation par rapport aux voies**

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

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

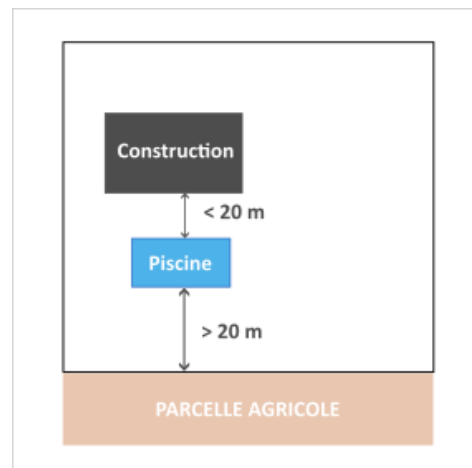
- Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales. En cas de recul de la construction principale, les extensions devront observer, à minima, le même recul.
- Portail : l'implantation des portails pourra être fait en retrait de l'emprise publique afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules sur la voie publique et de permettre la création de « place du midi ».



► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans toute la zone UA :

- Les constructions et installations devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales.
- En cas de limites de propriété jouxtant une parcelle agricole, l'implantation des piscines devra respecter un retrait de 20 mètres minimum.



ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

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

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

L'aspect extérieur respectera les formes et couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont façade en maçonnerie brute ou enduite ou façade à pans de bois enduite ou non dont les ouvertures sont plus hautes que larges.

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

► **Clôtures**

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

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



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

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées soit :

- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur,
- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,30 mètre.
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

- D'un mur de 1,8 mètre maximum de hauteur,
- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale pluri-variétale,
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

► **Toitures**

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

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

Les toitures d'aspect différents que celles précitées pourront néanmoins faire l'objet de rénovation à l'identique.

Le sens de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à au moins une voie, sauf dans le cas d'une configuration particulière du terrain d'assiette du projet qui ne permet pas une intégration harmonieuse de la construction ou de l'installation dans son environnement.

► **Autres éléments architecturaux**

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

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

Les espaces libres de toute construction et installation, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent être plantés. Les arbres existants devront être conservés. En cas d'abattage dans le cadre d'un projet, des replantations devront être prévues selon les essences préconisées par le présent règlement. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création ou de l'aménagement d'un bâtiment répondant à la sous-destination « Centre de congrès et d'exposition », un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière sauf en cas d'impossibilité foncière justifiée.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention ou une infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, bassin sec apparent, noue, etc.

Cf. les règles communes pour les dispositions complémentaires.

La zone UB

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

ZONE URBAINE RECENTE (UB)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

► Les constructions et installations répondant aux sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de bureau et de Centre de congrès et d'exposition sont autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

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

- Hauteur maximale en R+1+couronnement.

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

Il est également possible d'avoir une hauteur égale à celle des constructions existantes, présentes dans un rayon de 50 mètres.

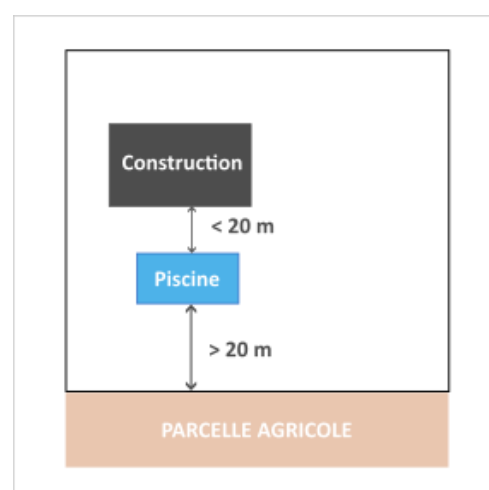
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

► **Implantation par rapport aux voies**

- Les constructions principales et les installations, toutes ou partie, devront s'implanter entre 0 et 8 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Extensions et annexes : elles devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales et installations : les constructions et installations devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : en cas de limites de propriété jouxtant une parcelle agricole, l'implantation des piscines devra respecter un retrait de 20 mètres minimum.

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

Non règlementé.

► **Surface de plancher**

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

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

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

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

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

► Clôtures

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

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



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

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées soit :

- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur,
- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,30 mètre.
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

- D'un mur de 1,8 mètre maximum de hauteur,
- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale pluri-variétale,
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

► Toitures

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

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

Les toitures d'aspect différents que celles précitées pourront néanmoins faire l'objet de rénovation à l'identique.

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

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

► Extensions et annexes

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

► Autres éléments architecturaux

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

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

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

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

► **Construction et installation à vocation d'habitation**

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement individuel et une place de stationnement par logement collectifs, mitoyen ou locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles peuvent être réalisées dans un volume construit ou hors volume, mais devront respecter les dimensions minimales indiquées dans le lexique du présent règlement.

► **Pour les autres destinations**

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

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone UC

La zone UC correspond aux extensions périphériques à vocation d'habitat. Le tissu urbain est moins dense et les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies.

ZONE URBAINE RECENTE (UC)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les constructions et installations appartenant à ces sous-destinations ne devront pas avoir une surface de plancher supérieure à 150 m². Cette règle surfacique n'est pas applicable dans le cas du réinvestissement de constructions et d'installations existantes.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

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

- Hauteur maximale en R+1+couronnement.

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

Il est également possible d'avoir une hauteur égale à celle des constructions existantes, présentes dans un rayon de 50 mètres.

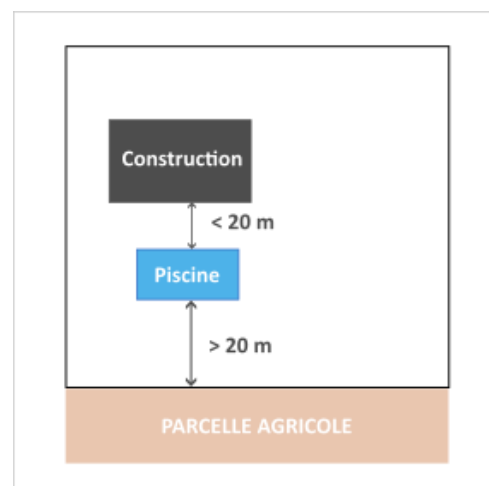
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

► **Implantation par rapport aux voies**

- Les constructions principales et les installations devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : elles devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions principales et les installations devront s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : en cas de limites de propriété jouxtant une parcelle agricole, l'implantation des piscines devra respecter un retrait de 20 mètres minimum.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

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

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

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

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

► **Clôtures**

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

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

RECOMMANDATIONS			A PROSCRIRE
			

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

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées soit :

- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur,
- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,30 mètre.
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

- D'un mur de 1,8 mètre maximum de hauteur,
- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale pluri-variétale,
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

► **Toitures**

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

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

Les toitures d'aspect différents que celles précitées pourront néanmoins faire l'objet de rénovation à l'identique.

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

► **Extensions et annexes**

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

► **Autres éléments architecturaux**

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

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

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

Pour les unités foncières de plus de 500 m², un coefficient de pleine terre de 60% doit être respecté.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

► **Construction et installation à vocation d'habitation**

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

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

► **Pour les autres destinations**

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

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone UM

La zone UM correspond à des espaces existants à vocation mixte, regroupant de l'habitat peu dense mais aussi des activités économiques diverses et variées.

ZONE URBAINE MIXTE (UM)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- Les constructions et installations répondant aux sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage et que le stationnement permette la ou les destinations projetées.
- Les constructions et installations répondant aux sous-destinations d'exploitation agricole, d'exploitation forestière et de restauration ne concernent que les activités déjà présentes sur site et souhaitant faire des extensions et des annexes.
- Les constructions et installations répondant aux sous-destinations d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipement sportifs, d'autres équipements recevant du public et de bureau sont autorisés uniquement dans les volumes des constructions existantes.
- Les constructions et installations à destination d'entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle d'artisanat et de commerce de détail.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

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

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

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

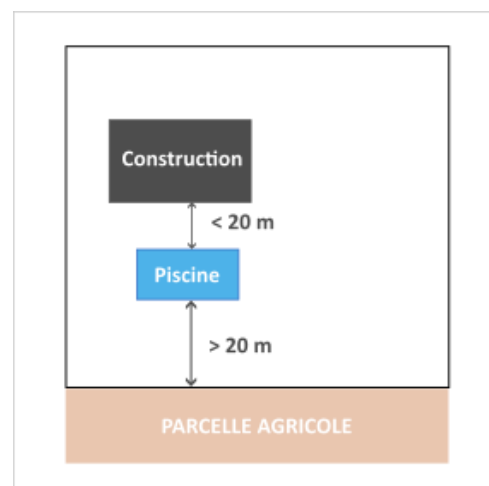
- o Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- o Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

► Implantation par rapport aux voies

- o Toutes les constructions et installations devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- o Extensions et annexes : elles devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- o Les constructions principales et les installations devront s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.
- o Extensions et annexes : en cas de limites de propriété jouxtant une parcelle agricole, l'implantation des piscines devra respecter un retrait de 20 mètres minimum.



ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

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

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

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

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

► **Clôtures**

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

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

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

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

- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale pluri-variétale,
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

► **Toitures**

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

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

Les toitures d'aspect différents que celles précitées pourront néanmoins faire l'objet de rénovation à l'identique.

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

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

► **Extensions et annexes**

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

► **Autres éléments architecturaux**

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

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

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

L'unité foncière du projet doit respecter un coefficient de 40% d'espace de pleine terre ou, à défaut, de 60% cumulés d'espaces de pleine terre et d'espaces semi-perméable.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

► **Construction et installation à vocation d'habitation**

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Elles peuvent être réalisées dans un volume construit ou hors volume, mais devront respecter les dimensions minimales indiquées dans le lexique du présent règlement.

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

► **Pour les autres destinations**

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

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

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

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone UE

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

ZONE URBAINE VOUEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

► La sous-destination « restauration » est autorisée dans le cadre d'une complémentarité d'activité existante, de type restauration scolaire.

► Les logements autorisés le sont à condition :

- Qu'il s'agisse de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ou activités dans la zone ;
- Qu'ils soient intégrés au bâtiment principal.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

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

- Constructions principales et installations : la hauteur maximale des constructions principales et des installations est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

► **Implantation par rapport aux voies**

- Les constructions principales et installations seront implantées en cohérence avec les constructions contiguës ou limitrophes.
- Extensions et annexes : elles devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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

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

- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale pluri-variétale,
- D'une haie végétale D'une haie végétale pluri-variétale.

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

► **Toitures**

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

► **Extensions et annexes**

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

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

Les espaces libres de construction, d'installation, d'aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés avec des revêtements perméables et bio sourcés. Ils doivent également être plantés.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

L'unité foncière du projet doit respecter un coefficient de 40% d'espace de pleine terre ou, à défaut, de 60% cumulés d'espaces de pleine terre et d'espaces semi-perméable.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone UL

La zone urbaine de loisirs (UL) correspond aux zones d'hébergement touristiques et aux campings existants.

ZONE URBAINE VOUÉE AUX LOISIRS (UL)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

► La sous-destination « commerce de détail » est autorisée sous condition de répondre à une complémentarité d'activité touristique existante.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

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

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

► **Implantation par rapport aux voies**

- Les constructions et installations seront implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite de voie ou d'emprise publique.
- Extensions et annexes devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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

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

- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale pluri-variétale,
- D'une haie végétale D'une haie végétale pluri-variétale.

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

► **Toitures**

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

► **Extensions et annexes**

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

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

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

L'unité foncière du projet doit respecter un coefficient de 40% d'espace de pleine terre ou, à défaut, de 60% cumulés d'espaces de pleine terre et d'espaces semi-perméable.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone UX

La zone UX correspond à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques.

ZONE URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UX)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

► Les logements autorisés le sont à condition :

- Qu'il s'agisse de logements de fonction destinés au gardiennage des installations ou activités dans la zone ;
- Qu'ils soient intégrés au bâtiment principal.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

- Les constructions principales et installations auront une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf en cas de nécessité technique. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction ou de l'installation le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : les extensions auront une hauteur visible minimale égale à celle de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

► Implantation par rapport aux voies

- Les constructions principales et les installations devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : elles devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

► Implantation des constructions et/ou installations les unes par rapport aux autres

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

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

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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

En limite de voie publique ou privée ou en limite séparative, les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur maximale et devront être constituées soit :

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

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

► Toitures

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

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

► Extensions et annexes

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

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

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

L'unité foncière du projet doit respecter un coefficient de 30% d'espace de pleine terre ou, à défaut, de 50% cumulés d'espaces de pleine terre et d'espaces semi-perméable.

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

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

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION

Zones à urbaniser ouvertes

- > Zone à urbaniser – Résidentielle (1AU)
- > Zone à urbaniser – Équipement (1AUE)
- > Zone à urbaniser touristique – 1AUL
- > Zone à urbaniser – Économique et Commerciale (1AUX)

La zone 1AU

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

ZONE A URBANISER (1AU)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les constructions et installations appartenant à ces sous-destinations ne devront pas avoir une surface de plancher supérieure à 150 m². Cette règle surfacique n'est pas applicable dans le cas du réinvestissement de constructions et d'installations existantes.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

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

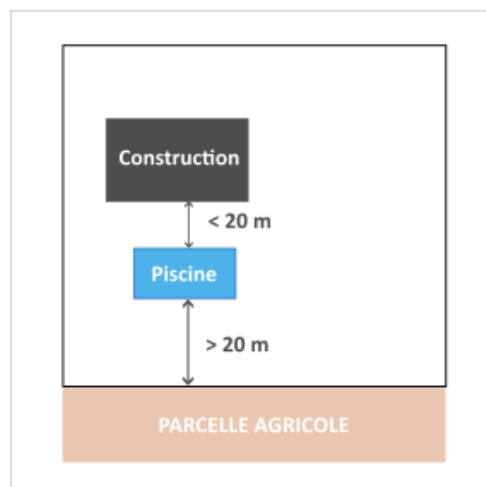
- Hauteur maximale en R+1+couronnement.
Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction ou l'installation le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

► **Implantation par rapport aux voies**

- Les constructions principales et les installations devront s'implanter à l'alignement des voies existantes ou en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : elles devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales et installations : les constructions et installations devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Extensions et annexes : en cas de limites de propriété jouxtant une parcelle agricole, l'implantation des piscines devra respecter un retrait de 20 mètres minimum.

► **Surface de plancher**

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

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

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

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

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

► **Clôtures**

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

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



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

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées soit :

- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur,
- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,30 mètre.
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

- D'un mur de 1,8 mètre maximum de hauteur,
- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale pluri-variétale,
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

► Toitures

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

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

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

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

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

► Construction et installation à vocation d'habitation

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

► Pour les autres destinations

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

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone 1AUM

La zone 1AUM correspond à l'extension d'une zone mixte, regroupant de l'habitat peu dense mais aussi des activités économiques diverses et variées.

ZONE A URBANISER MIXTE (1AUM)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Néant.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

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

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

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

- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

► Implantation par rapport aux voies

- Toutes les constructions et installations devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : elles devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

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

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

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

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

► Clôtures

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

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

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

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

- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale pluri-variétale,
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

► **Toitures**

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

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

Les toitures d'aspect différents que celles précitées pourront néanmoins faire l'objet de rénovation à l'identique.

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

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

► **Extensions et annexes**

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

► **Autres éléments architecturaux**

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

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

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

L'unité foncière du projet doit respecter un coefficient de 40% d'espace de pleine terre ou, à défaut, de 60% cumulés d'espaces de pleine terre et d'espaces semi-perméable.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

► **Construction et installations à vocation d'habitation**

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Elles peuvent être réalisées dans un volume construit ou hors volume, mais devront respecter les dimensions minimales indiquées dans le lexique du présent règlement.

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

► Pour les autres destinations

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

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

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

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone 1AUE

La zone 1AUE correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation et dont la vocation principale est l'aménagement d'équipements publics et d'intérêt collectif.

ZONE A URBANISER VOUEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (1AUE)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

► La sous-destination « restauration » est autorisée dans le cadre d'une complémentarité d'activité existante, de type restauration scolaire.

► Les logements autorisés le sont à condition :

- Qu'il s'agisse de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ou activités dans la zone ;
- Qu'ils soient intégrés au bâtiment principal.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

☒ Mixité des destinations pour une même construction

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

☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

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

► Implantation par rapport aux voies

- Les constructions principales et installations seront implantées en cohérence avec les constructions contiguës ou limitrophes.
- Extensions et annexes : elles devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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

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

- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale pluri-variétale,
- D'une haie végétale pluri-variétale.

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

► Toitures

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

► Extensions et annexes

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

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

Les espaces libres de construction, d'installation, d'aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés avec des revêtements perméables et bio sourcés. Ils doivent également être plantés.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone 1AUL

La zone 1AUL correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation et dont la vocation principale est l'aménagement d'hébergements touristiques.

ZONE URBAINE VOUEE AUX LOISIRS (1AUL)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- La sous-destination « logement » est autorisée sous condition de répondre à un besoin de surveillance permanente de l'activité touristique et d'être intégrée dans les constructions existantes.
- La sous-destination « restauration » est strictement limitée à l'extension et/ou au changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ou dans le cas d'une complémentarité d'activité touristique existante.
- La sous-destination « commerce de détail » est autorisée sous condition de répondre à une complémentarité d'activité touristique existante.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

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

► Implantation par rapport aux voies

- Les constructions et installations seront implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite de voie ou d'emprise publique.
- Extensions et annexes : elles devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

L'édification de clôtures est facultative.

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

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

- D'un muret de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté d'un système ajouré,
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale pluri-variétale,
- D'une haie végétale D'une haie végétale pluri-variétale.

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

► Toitures

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

► Extensions et annexes

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

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

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

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone 1AUX

La zone 1AUX correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation et dont la vocation principale est l'implantation d'activités économiques sur le territoire.

ZONE A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (1AUX)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

► Les logements autorisés le sont à condition :

- Qu'il s'agisse de logements de fonction destinés au gardiennage des installations ou activités dans la zone ;
- Qu'ils soient intégrés au bâtiment principal.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

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

► Implantation par rapport aux voies

- Les constructions principales et les installations devront s'implanter en observant un recul d'au minimum 5 mètres.
- Extensions et annexes : elles devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction principale.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

► Implantation des constructions et installations les unes par rapport aux autres

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

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

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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

En limite de voie publique ou privée ou en limite séparative, les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur maximale et devront être constituées soit :

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

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

► Toitures

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

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

► Extensions et annexes

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

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

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

Au moins 30% d'espaces de pleine terre devront être préservés, ou à défaut 40% cumulés d'espaces de pleine terre et d'espaces semi-perméable.

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

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

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION

Un type de zone est fermé à l'urbanisation dans le règlement graphique. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une condition : justifier de la capacité et de la proximité des réseaux.

- > Zone à urbanisée fermée (2AU)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES

- > Zone Naturelle (N)
 - o Secteur Ne
 - o Secteur Nc
- > Zone Naturelle de loisirs (NL)
- > Zone Naturelle protégée (NP)

La zone N

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

La zone N comporte deux secteurs : Ne et Nc.

Le secteur Ne correspond à une zone de foncier communal ou intercommunal, destiné à accueillir des équipements publics.

Le secteur Nc correspond aux zones de carrière exploitées et/ou exploitables selon les arrêtés préfectoraux en vigueur.

ZONE NATURELLE (N)

-

Secteur Ne

Secteur Nc

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

- Logement,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Hébergement hôtelier et touristique.

► Uniquement dans le secteur Nc, sont autorisées :

- les installations et équipements associés nécessaires au fonctionnement des carrières sont autorisées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées à la valorisation de ressources naturelles minérales sont autorisées.

► Uniquement dans le secteur Ne, les installations et aménagements pour la création d'espace public arboré avec mobilier urbain sont autorisés.

► Les extensions et les annexes des constructions principales sont autorisées dans la zone N.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

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

Exception :

- en cas de nécessités techniques justifiées, les constructions et installations appartenant à la sous-destination « exploitation forestière » pourront avoir une hauteur supérieure à R+1+couronnement.
 - Le secteur Nc n'est pas concerné par la limitation de hauteur pour les équipements industriels nécessaires à l'activité d'exploitation de carrière (installation de traitement, silos, etc.).
 - Dans l'ensemble de la zone N, ainsi que dans les secteurs Ne et Nc, les installations techniques telles que les antennes, pylônes et éoliennes ne sont pas concernés par des limitations de hauteur.
- o Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 2° : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.

► Implantation et surface des extensions

Les extensions des logements existants ont une emprise au sol limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

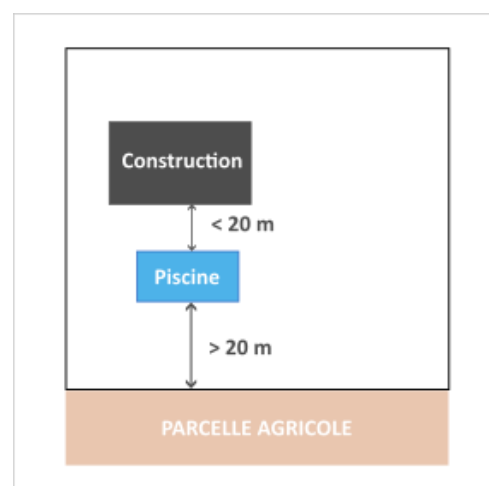
► Implantation et surface des annexes

Les annexes des logements existants sont implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale. L'emprise au sol maximale des annexes est définie selon les modalités suivantes :

- o Garage non-rattaché au volume construit principal et carport : 40 m² maximum
- o Piscine : 55 m² maximum (plage et margelles comprises)
- o Autres annexes : 30 m² maximum

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 70 m². L'emprise au sol totale cumulée n'intègre pas l'emprise au sol des piscines.

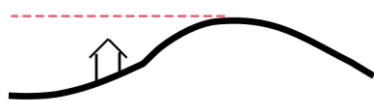
En cas de limites de propriété jouxtant une parcelle agricole, l'implantation des piscines devra respecter un retrait de 20 mètres minimum.

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

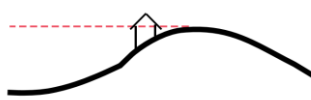
Les nouvelles constructions ou installations devront être implantées à 15 mètres de l'axe des routes départementales et à 10 mètres de l'axe des autres voies. Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et en cas d'extension ou de reconstruction.

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

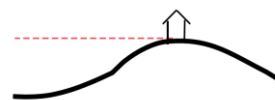
Tant que possible, les constructions et installations ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts, ni dans la pente avec terrassements, sauf si le bâtiment est semi-enterré. Seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité forestière en dépende.



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

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

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

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

► **Clôtures**

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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

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

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

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

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

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

Toutes les clôtures, à plus de 150 mètres d'une habitation et posées après 1992 devront être des clôtures non vulnérantes posées à 0,30 mètre au-dessus de la surface du sol et ne dépassant pas 1,20 mètre.

► **Toitures**

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

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées.

► **Extensions et annexes**

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

► **Autres éléments architecturaux**

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

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

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

L'unité foncière du projet doit respecter un coefficient de 40% d'espace de pleine terre ou, à défaut, de 60% cumulés d'espaces de pleine terre et d'espaces semi-perméable

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

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

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

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone NJ

La zone NJ correspond à des espaces naturels au sein de la trame urbaine à vocation de jardins partagés.

ZONE NATURELLE DE JARDIN (NJ)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

► Outre la sous-destination « Locaux technique et industriels des administrations publiques et assimilés », seuls les serres et les abris de jardin strictement nécessaires aux jardins partagés dédiés au stockage, au dépôt de matériel et à l'outillage commun sont autorisés.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au développement et travaux en lien avec les réseaux publics ne sont pas réglementés en termes de hauteur.
- La hauteur maximale autorisée pour les abris de jardin est limitée à 3,50 mètres.
- La hauteur maximale autorisée pour les serres est de 2,50 mètres.

► Implantation

Conformément à la réglementation départementale, les constructions et installations respecteront des règles de recul par rapport aux axes des routes départementales suivantes dans les secteurs hors agglomération et hors zones constructibles :

- Routes de 2^{ème} catégorie : recul de 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions et installations ;
- Route de 3^{ème} catégorie : recul de 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres constructions et installations ;
- Route de 4^{ème} catégorie : recul de 15 mètres de l'axe pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions et installations.

► Surface

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est définie selon les modalités suivantes :

- Serre : 50 m² maximum
- Abri de jardin : 30 m² maximum

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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

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

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

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

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone NJ devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel et paysager du site, ainsi que vis-à-vis du milieu urbain à proximité ; les teintes criardes sont proscrites.

► Autres éléments architecturaux

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

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

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière. En priorité, le projet recherchera une implantation sur la parcelle qui ne compromet pas la conservation des arbres existants.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

L'imperméabilisation du sol pour la mise en place d'espaces de stationnement n'est pas autorisée.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone NL

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

ZONE NATURELLE DE LOISIRS (NL)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- Les constructions existantes pourront faire l'objet d'entretien et d'évolution de type rénovation.
- L'occupation du sol par des hébergements légers de loisirs est autorisé.
- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - Des constructions et installations de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Des constructions et installations de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

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

► Implantation

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

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

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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

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

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

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

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

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

► Toitures

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

► Extensions et annexes

Non-autorisées.

► Autres éléments architecturaux

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

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

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

L'unité foncière du projet doit respecter un coefficient de 40% d'espace de pleine terre ou, à défaut, de 60% cumulés d'espaces de pleine terre et d'espaces semi-perméable.

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

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

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

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone NP

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

ZONE NATURELLE PROTEGEE (NP)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Non règlementé.

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

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

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

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

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

► Clôtures

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

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

Les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées soit :

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

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

Toutes les clôtures, à plus de 150 mètres d'une habitation et posées après 1992 devront être des clôtures non vulnérantes posées à 0,30 mètre au-dessus de la surface du sol et ne dépassant pas 1,20 mètre.

► Toitures

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

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

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

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

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES

- > Zone Agricole (A)
 - o Secteur As : sous-secteur As1 (dédié à l'activité économique), As2 (dédié aux loisirs) et As3 (dédié à l'habitat et à l'activité économique)
- > Zone Agricole protégée (AP)

La zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles exploités et comprends les espaces bâtis à vocation agricole.

La zone A comporte un secteur : As. Il correspond aux STECAL. Ce secteur est composé de trois sous-secteurs : As1 (STECAL dédiés à l'activité économique), As2 (STECAL dédiés aux loisirs) et As3 (STECAL dédiés à l'habitat et à l'activité économique).

ZONE AGRICOLE (A)

-

Secteur As (As1, As2, As3)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A		As1, As2, As3
	Exploitation forestière	A		As1, As2, As3
Habitation	Logement	As3	A	As1, As2,
	Hébergement			A, As1, As2, As3
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	As1, As3	A	As2
	Restauration		A, As2	As1, As3
	Commerce de gros			A, As1, As2, As3
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A, As1, As2, As3
	Hébergement hôtelier et touristique	As2	A	As1, As3
	Cinéma			A, As1, As2, As3
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A, As1, As2, As3
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	As1, As2, As3	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A, As1, As2, As3
	Salles d'art et de spectacles		As2	A, As1, As2, As3
	Equipements sportifs			A, As1, As2, As3
	Autres équipements recevant du public			A, As1, As2, As3
	Industrie			A, As1, As2, As3
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	As1, As3		A, As2
	Bureau	As1, As3	A	As2
	Centre de congrès et d'exposition			A, As1, As2, As3

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

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

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

- Logement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Bureau

► Les extensions et les annexes des constructions principales sont autorisées dans la zone A.

► En secteur As2, les sous-destinations « restauration » et « salles d'art et de spectacles » sont autorisées à condition qu'elles viennent en complémentarité d'une activité d'hébergements touristiques.

► Dans le secteur As (As1, As2 et As3), la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

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

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

- Logements : les logements autorisés dans la zone A, ainsi que dans le secteur As3, et leurs extensions seront édifiés au maximum en R+I+couronnement. Dans le cas de logements existants, les extensions auront une hauteur égale à la hauteur de ce dernier. Les annexes auront une hauteur visible de 3 m maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 2° : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.

Constructions et installations agricoles : les constructions et installations agricoles auront une hauteur maximale de 9 mètres au faitage. En cas de nécessités techniques dument justifiées pour la pérennisation ou le développement de l'activité agricole, la hauteur maximale des bâtiments et installations agricoles pourra être supérieure à 9 mètres au faitage.

Autres constructions et installations autorisées dans la zone : les constructions et installations auront une hauteur maximale de 9 mètres au faitage. Les installations techniques telles que les antennes, pylônes et éoliennes ne sont pas concernés par la présente règle de limitation de hauteur.

► Implantation et surface des extensions

Les extensions des logements existants ont une emprise au sol limités à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

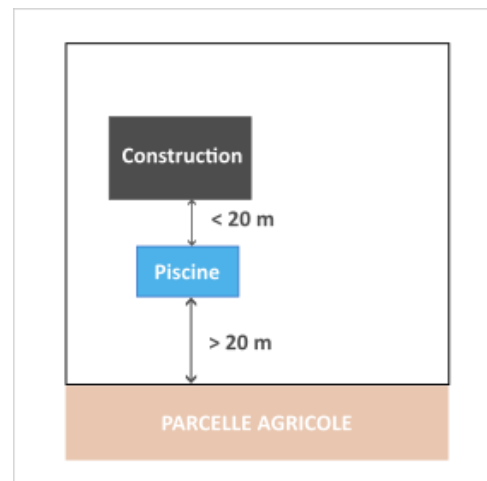
► Implantation et surface des annexes

Les annexes des logements existants sont implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale. L'emprise au sol maximale des annexes est définie selon les modalités suivantes :

- Garage non-rattaché au volume construit principal et carport : 55 m² maximum
- Piscine : 65 m² maximum (plage et margelles comprises)
- Autres annexes : 35 m² maximum

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

En cas de limites de propriété jouxtant une parcelle agricole, l'implantation des piscines devra respecter un retrait de 20 mètres minimum.



► Implantation des constructions et installations agricoles les unes par rapport aux autres

Les nouvelles constructions et installations agricoles sont implantées à 50 mètres maximum de l'un des bâtiments agricoles existant afin d'observer une certaine compacité de l'unité bâtie, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

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

- Les nouvelles constructions et installations devront être implantées à 10 mètres de l'axe des voies. Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et en cas d'extension ou de reconstruction.
- En secteur As, les constructions et installations devront s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou limite d'emprise publique.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

En secteur As :

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

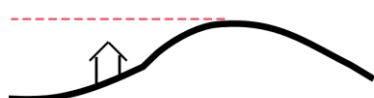
► Surface des constructions et installations des STECAL

Dans les sous-secteurs As1 et As3, l'emprise au sol totale maximale de la construction principale, des installations et des extensions ne devra pas dépasser 200 m².

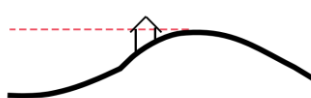
Dans le sous-secteur As2, l'emprise au sol totale maximale cumulée des constructions de la zone ne devra pas dépasser 250 m², hébergements touristiques, constructions et installations complémentaires comprises (bloc sanitaire, restauration, salle et locaux techniques et annexes).

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

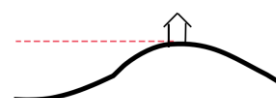
- Tant que possible les constructions et installations ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts, ni dans la pente avec terrassements, sauf si le bâtiment est semi-enterré. Seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition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



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

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

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

Les couleurs vives sont interdites pour toutes les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC8 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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

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

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

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

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

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

Toutes les clôtures, à plus de 150 mètres d'une habitation et posées après 1992 devront être des clôtures non vulnérantes posées à 0,30 mètre au-dessus de la surface du sol et ne dépassant pas 1,20 mètre.

► Toitures

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

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

► Extensions et annexes

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

► Autres éléments architecturaux

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

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

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone AP

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

ZONE AGRICOLE PROTEGEE (AP)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

Sans objet.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Non règlementé.

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

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

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

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

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

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

► Clôtures

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

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

Les clôtures limitées à 1,80 mètre de hauteur devront être constituées soit :

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

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

Toutes les clôtures, à plus de 150 mètres d'une habitation et posées après 1992 devront être des clôtures non vulnérantes posées à 0,30 mètre au-dessus de la surface du sol et ne dépassant pas 1,20 mètre.

► Toitures

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

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

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

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

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

LEXIQUE

Accès

Élément de desserte d'une parcelle (ou d'une unité foncière) permettant aux piétons et aux véhicules, motorisés ou non-motorisés, de pénétrer et de sortir du terrain en toute sécurité.

L'accès constitue la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou privée) et correspond, soit à la limite donnant directement sur ladite voie (portail ou porte de garage), soit à l'espace tel qu'un porche ou une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage).

Pour être constructible, toute parcelle (ou unité foncière) doit disposer d'un accès permettant la jonction avec une voie. Pour assurer la sécurité des usagers, l'accès devra se faire le plus perpendiculairement possible à la voie et observer une largeur suffisamment importante, sur toute la portion de terrain constituant la bande d'accès ou la servitude de passage, pour permettre le passage d'un véhicule motorisé standard.

Affouillement du sol

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

Annexe

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

Arbre

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

Construction

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

Constructions contigües

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

Construction existante

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

Combles

Un comble constitue le volume intérieur d'une construction délimité par les versants de la toiture et le dernier plancher.

Couronnement

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

Démolition

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

Destination et sous-destination des constructions

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

➤ **Exploitation agricole et forestière**

■ **Exploitation agricole**

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

■ **Exploitation forestière**

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

➤ **Habitation**

■ Logement

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

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

■ L'hébergement

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

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

➤ **Commerce et activité de service**

■ Artisanat et commerce de détail

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

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

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

■ Restauration

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

■ Commerce de gros

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

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

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

■ Hôtels

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

■ Autres hébergements touristiques

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

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

■ Cinéma

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

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

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

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

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

■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

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

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

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

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

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

■ Salles d'art et de spectacles

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

■ Equipements sportifs

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

■ Autres équipements recevant du public

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

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

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

■ Industrie

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

■ Entrepôt

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

■ Bureau

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

■ Centre de congrès et d'exposition

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

Eaux pluviales

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

Emprise au sol

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

Exhaussement du sol

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

Extension

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

Façade

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

Limite de voie publique ou privée

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

Limites séparatives

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

Parcelles contigües

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

Place de stationnement

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

Pleine terre

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

Recul

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

Retrait

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

Réhabilitation

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

Surface de plancher

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

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

Système ajouré

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

Toiture végétalisée

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

Unité foncière

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

Voies ou emprises publiques

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

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