Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Pièce n°4.A : Règlement écrit

Communauté de Communes du Pays d'Olmes

Naturellement Pays d'Olmes
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SOMMAIRE

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES **4**
1. Champs d'application territorial 11
2. Division du territoire intercommunal en zones 11
3. Source des règles applicables et des orientations par zone 12
4. Valeur réglementaire des illustrations 12
5. Règles communes 12
6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine 27
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER **31**
La zone UA 32
La zone UB 38
La zone UC 43
La zone UE 47
La zone UF 50
La zone UL 55
La zone UX 58
La zone AU 61
La zone AUC 66
La zone AUE 70
La zone AUL 73
La zone AUX 76
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION **80**
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES **81**
La zone N 82
Le secteur NL 86
La zone NJ 88
La zone Ntvb 92
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES **95**
La zone A 96
Le secteur AL 101
La zone Atvb 104

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

LEXIQUE

Accès

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

Affouillement du sol

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

Annexe

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

Arbre

Végétal vivace, ligneux ou rameux, constitué d'un tronc. Les arbres à replanter dans le cadre d'un projet devront correspondre avec la liste des essences d'arbres préconisés dans la palette végétale du présent règlement.

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 permet pas de caractériser le principe de contigüité.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et 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.

Construction voisine

Construction localisée à proximité de la construction, objet du projet. La construction voisine ne satisfait pas obligatoirement le principe de contiguïté.

Combles

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

Démolition

Travaux visant à détruire intentionnellement une construction en totalité ou partiellement. La démolition nécessite le dépôt préalable d'un permis de démolir.

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

Au titre de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, la sous-destination « exploitation agricole » recouvre toutes les constructions contribuant à l'exercice des activités ci-après :

◦ L'exercice d'activités agricoles ou pastorales

◦ L'exercice d'activités d'accueil touristique localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité

◦ L'exercice d'activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants

◦ L'exercice d'activités relatives à la préparation et à l'entrainement des équidés domestiques, hormis les activités de spectacle

◦ L'exercice d'activités relatives à la production et/ou à la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, si la production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles

L'exploitation agricole recouvre également les constructions nécessaires au stockage des récoltes, du matériel et des animaux, ainsi que le logement de l'exploitant agricole et toutes les constructions qui doivent être nécessairement essentielles au fonctionnement de l'activité agricole donnée.

  - 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 EHPAD

◦ 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 public.

  - 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 certain nombre 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 dans 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
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » 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 industrielle 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 professionnel et technique
- 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'art 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 secondaire 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 de congrès, 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 qu'elle a 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.

Gardiennage

Dans le présent règlement, le gardiennage se caractérise par l'existence d'un logement attribué à un gardien, qui effectue des rondes afin de garder un site ou un immeuble qui n'est pas lié à de l'habitat permanent.

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs (HLL) constituent des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limite de voie publique ou privée

Limite qui fait 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.

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. Un pourcentage de pleine terre peut être imposé en fonction des zones du présent règlement.

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 à partir du nu 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 à partir du nu de la façade 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. Une fois réhabilitée, une construction peut faire l'objet d'extensions dans le cadre défini par le présent règlement.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, 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 % des surfaces de plancher destiné à l'habitation, après déduction des éléments ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface taxable :

La surface taxable 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 taxable ne doit pas prendre en compte dans son calcul les éléments suivants :

- Les vides et les trémies
- Les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Surveillance

Dans le présent règlement, la surveillance se caractérise par le seul fait de l'existence d'un logement pour assurer une présence dans une zone qui ne constitue pas de l'habitat permanent.

Système ajouré

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

Toiture végétalisée

Toiture comportant un substrat végétalisé qui présente 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 et privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

1. Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes, soit la globalité des 24 communes. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

2. Division du territoire intercommunal en zones

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

- Zone urbaine ancienne : **UA**
  - Secteur relatif aux communes urbaines (*Bélesta, Laroque d'Olmes, Lavelanet, Villeneuve d'Olmes*) : **UA_1**
  - Secteur relatif aux communes rurales (*L'Aiguillon, Bénaix, Carla de Roquefort, Dreuilhe, Fougax et Barrineuf, Freychenet, Ilhat, Lesparrou, Leychert, Lieurac, Montferrier, Montségur, Nalzen, Péreille, Raissac, Roquefixade, Roquefort les Cascades, Saint Jean d'Aigues Vives, Le Sautel, Tabre*) : **UA_2**
- Zone urbaine récente : **UB**
  - Secteur relatif aux communes urbaines (*Bélesta, Laroque d'Olmes, Lavelanet, Villeneuve d'Olmes*) : **UB_1**
  - Secteur relatif aux communes rurales (*L'Aiguillon, Bénaix, Le Carla de Roquefort, Dreuilhe, Fougax et Barrineuf, Freychenet, Ilhat, Lesparrou, Leychert, Lieurac, Montferrier, Montségur, Nalzen, Péreille, Raissac, Roquefixade, Roquefort les Cascades, Saint Jean d'Aigues Vives, Le Sautel, Tabre*) : **UB_2**
  - Secteur urbain mixte : **UBm**
- Zone urbaine à vocation de commerce et de services : **UC**
  - Secteur relatif aux centres anciens ou à proximité directe destiné aux commerces de plus petite taille : **UC1**
  - Secteur relatif aux centres-bourgs ou extensions urbaines existantes destiné aux commerces de plus grande taille : **UC2**
- Zone urbaine d'équipement : **UE**
- Zone urbaine de friches : **UF**
  - Secteur de friches à la surface modeste : **UF1**
  - Secteur de friches à la surface importante : **UF2**
- Zone urbaine à vocation de loisirs : **UL**
- Zone urbaine à vocation économique : **UX**
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (habitat) : **AU**
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation de commerces et de services : **AUC**
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation d'équipement : **AUE**
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation de loisirs : **AUL**
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation économique : **AUX**
- Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (habitat) : **AUs**
- Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation de loisirs : **AULs**
- Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation économique : **AUXs**
- Zone naturelle : **N**
  - Secteur naturel destiné au développement des énergies renouvelables : **Nr**
- Zone naturelle de loisirs : **NL**
- Zone naturelle de jardin : **NJ**
- Zone naturelle à préserver : **Ntvb**
- Zone agricole : **A**
  - Secteur naturel destiné au domaine agricole skiable de Montferrier : **Ask**

> Zone agricole de loisirs : **AL**
> Zone agricole à préserver : **Atvb**

3. Forme d'urbanisation, source des règles applicables et des orientations par zone

Les opérations seront réalisées au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements ou pourront faire l'objet d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble.

ZONES	REGLES APPLICABLES
UA	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
UB	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
UC	Règlement écrit
UE	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
UF	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
UL	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
UX	Règlement écrit
AU	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
AUC	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
AUE	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
AUL	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
AUX	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
AUs/AULs/AUXs	Fermée à l'urbanisation
N	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
NL	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
NJ	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
NP	Règlement écrit
A	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
AL	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
Atvb	Règlement écrit

4. Valeur réglementaire des illustrations

Les illustrations du règlement sont indicatives et non opposables à l'exception des illustrations présentées pour les zones agricoles et naturelles.

5. Règles communes

Article DC1 - Généralités

Sans précision le spécifiant, les règles exposées s'appliquent à toutes les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.

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.

En cas de lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Article DC2 - Aléas, nuisances et risques présents sur le territoire intercommunal

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes 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, mouvement de terrain et avalanche 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 (pièce 5.1 SUP).
Le territoire est également soumis à d'autres risques tels que : le risque feu de forêt, le risque de transport de matières dangereuses et le risque lié au radon.

Article DC3 - Règles relatives au réseau routier départemental

Le territoire est concerné par deux routes à grande circulation :

- La RD117 entre Bélesta et St Paul de Jarrat.
- La RD625 entre Mirepoix et Lavelanet.

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions localisées en dehors des espaces urbanisés du Plan Local d'Urbanisme intercommunal devront s'implanter à 75 mètres de l'axe de ces deux routes à grande circulation.

De plus lorsque le L111-6 ne s'applique pas, le L.111-7 s'applique alors :

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

Le classement des routes départementales de la CCPO est annexé au document d'urbanisme.

L 111-7 *: « 'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.»

Les reculs réglementés dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal concernent les constructions principales et leurs annexes. Les reculs pour les autres aménagements et installations ne sont pas réglementés.

Article DC4 – Seuil de densité minimale des constructions

En zone U et AU, pour tout projet de création de logement(s) ou de lots(s) à destination d'habitation(s), la partie constructible de l'unité foncière devra présenter une densité minimale de 10 logements par hectare. Sont exclues du calcul, les zones A et N, les zones rouges des PPR et toute surface où une contrainte interdit la construction de nouveaux logements.

En zone U et AU, pour une unité foncière donnée, la densité minimale ne s'applique pas en deçà de 2000 m².

Rappelons ici que sur l'ensemble du territoire les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent définir des densités supérieures à la densité minimale rappelée ci-dessus ; dans ce cas les densités prévues dans les OAP prévalent sur le règlement écrit.

Article DC5 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

En cas de prescriptions plus restrictives que les dispositions du PLUi, seules les dispositions du PLUi concernées par ces prescriptions plus restrictives ne s'appliquent pas, au profit des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Tout projet de construction devra veiller à respecter les vues et perspectives paysagères existantes caractérisées par des boisements, crêtes, falaises et espaces vallonnés. Cette règle pourra être dérogée en cas d'impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées, de nécessité de respect de la cohérence architecturale d'ensemble des constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sauf intérêt patrimonial.

Tous les points de vue identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à considérer depuis l'espace public existant ou créé par lesdites Orientations d'Aménagement et de Programmation, ils doivent permettre de guider la manière d'aménager les terrains concernés par la ou les opérations.

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire communal :

> **R 111-27** : *« 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. »*

Hauteur des constructions

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

RDC	7 m au faîtage de la construction, par rapport au terrain naturel
R+1	10 m au faîtage de la construction, par rapport au terrain naturel
R+2	13 m au faîtage de la construction, par rapport au terrain naturel
R+3	16 m au faîtage de la construction, par rapport au terrain naturel

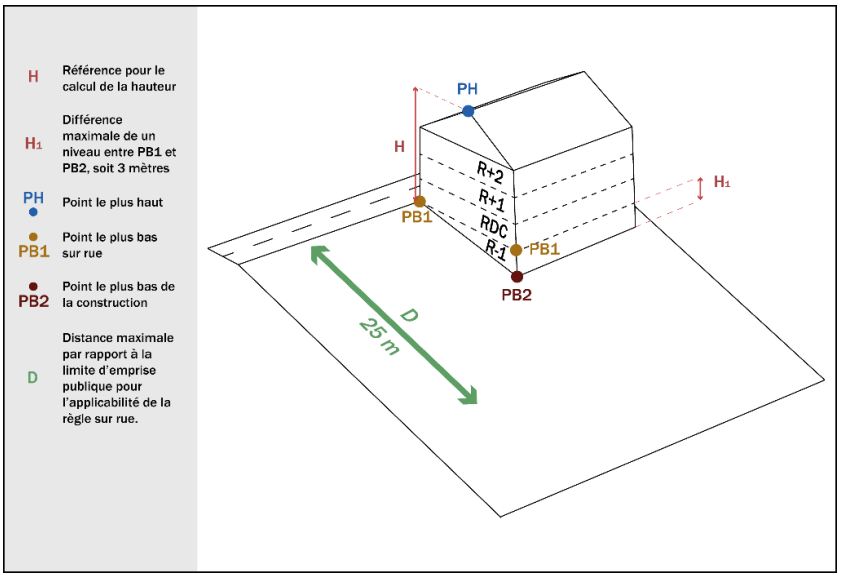
Les hauteurs des niveaux précédemment présentées sont des hauteurs maximales à ne pas dépasser.

Les hauteurs au faîtage intègrent les combles, qu'ils soient aménagés ou non.

Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.
Pour les projets ne relevant pas de la destination « habitation », une majoration de 1,5 mètres est permise, exception faite de surélévation d'un bâtiment patrimonial.

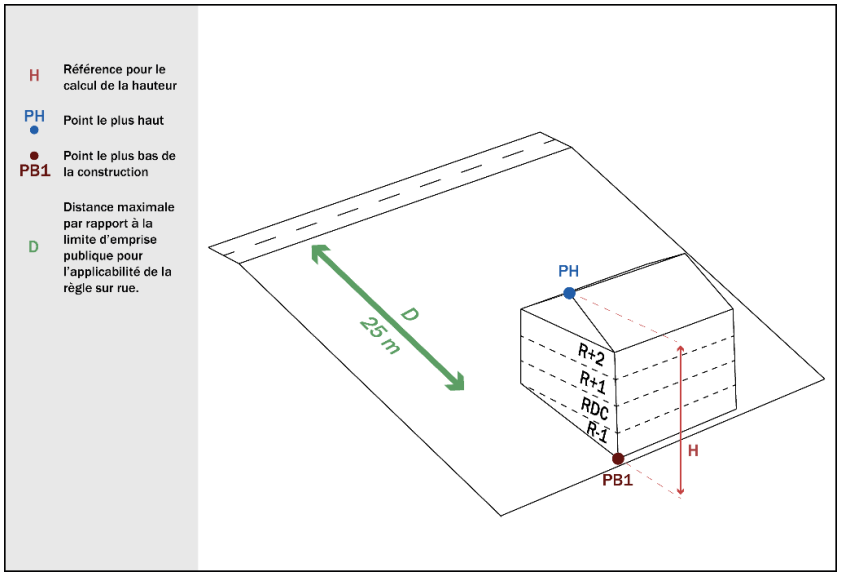
- Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente : Constructions sur rue

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, par rapport au terrain naturel. La différence entre le point le plus bas sur rue (PB1) et le point le plus bas de la construction (PB2) ne peut excéder 5 mètres. Cette règle est applicable sur une bande de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou voie.



- 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 (PH) et le point le plus bas de la construction (PB1). Le point le plus bas (PB1) correspondant au terrain naturel en tout point.



Implantation des constructions

> Dans toutes les zones, des dérogations peuvent être autorisées en matière de règles d'implantation pour s'insérer de manière cohérente avec la ou les constructions avoisinantes. 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 recul par rapport à ladite voie.

Façades des constructions

> Les matériaux et 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.

> Dans toutes les zones, les dispositifs techniques de chauffage et/ou de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades ou pignons donnant sur les voies (publiques ou privées) et les toitures donnant sur l'espace public. En cas d'impossibilité d'implanter différemment ces dispositifs, des mesures d'intégration seront proposées.

> Les constructions situées dans les abords des monuments historiques pourront présenter des teintes différentes à la suite de prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France.

Palettes de couleur pour le revêtement des façades des constructions et des menuiseries

Dans le cas des restaurations, il est possible de déroger à cette palette de couleur pour rester dans les palettes de l'existant. Les palettes de couleurs s'imposent à toutes les constructions de toutes les zones. En complément des palettes ci-dessous présentées l'usage du bois dans sa couleur naturelle est autorisé.

Nuancier des enduits traditionnels de façades et des matériaux teintés dans la masse

Sable	Jaune orange	Beige gris	Gris beige
RAL : 1002	RAL : 2000	RAL : 1019	RAL : 7006

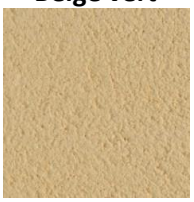
Nuancier des enduits traditionnels de façades et des matériaux teintés dans la masse

Beige orange



RAL : 1034

Beige vert



RAL : 1000

Sable clair



RAL : 1015

Terre beige



RAL : 8028

Jaune pastel



RAL : 1034

Terre d'argile



RAL : 8003

Beige



RAL : 1001

Ocre Clair



RAL : 1014

Jaune dahlia



RAL : 1033

Rouge beige



RAL : 3012

Jaune ocre



RAL : 1024

Brun orangé



RAL : 8023

Orangé jaune



RAL : 2000

Beige brun



RAL : 1011

Jaune safran



RAL : 1017

Blanc papyrus



RAL : 9018

Gris souris



RAL : 7005

Gris pierre



RAL : 7030

Nuancier des peintures de façades

Blanc gris

RAL : 9002

Blanc Crème

RAL : 9001

Sable clair

RAL : 1015

Ocre clair



RAL : 1014

Nuancier des peintures de façades

Gris pierre	**Beige vert**	**Aluminium blanc**	**Gris silex**
RAL : 7030	RAL : 1000	RAL : 9006	RAL : 7032
Gris jaune	**Blanc perlé**	**Beige**	
RAL : 7034	RAL : 1013	RAL : 1001	

Nuancier des menuiseries

Vert Sapin	**Gris soie**	**Bleu distant**	**Turquoise pastel**
RAL : 6009	RAL : 7044	RAL : 5023	RAL : 6034
Vert pâle	**Vert jonc**	**Olive noir**	**Gris Anthracite**
RAL : 6021	RAL : 6013	RAL : 6015	RAL : 7016
Vert herbe	**Blanc salle blanche**	**Brou de noix**	**Bleu pastel**
RAL : 6010	RAL : 9012		RAL : 5024

Vert Blanc RAL : 6019	**Rose clair** RAL : 3015	**Bleu pigeon** RAL : 5014	**Vert opal nacré** RAL : 6036
Rouge saumon RAL : 3022	**Bleu de sécurité** RAL : 5055	**Bleu brillant** RAL : 5007	**Turquoise menthe** RAL : 6033
Vieux rose RAL : 3014	**Gentiane nacré** RAL : 5025	**Vert bleu** RAL : 6004	**Blanc pur** RAL : 9010

Le blanc pur (RAL : 9010) ne peut s'appliquer dans les espaces protégés. Dans ces espaces, le blanc crème (RAL : 9001) est privilégié.

Blanc crème

RAL : 9001

Toitures des constructions

- Le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées, hormis pour les cas motivés et justifiés par des raisons techniques ou dans le cadre d'une configuration particulière du terrain d'assiette du projet qui ne permet pas une intégration harmonieuse de la construction dans son environnement.

- 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 ou en cas d'impossibilité technique justifiée.

- Les dispositifs d'éclairage naturel sur toiture (châssis de toit, verrière, etc.) seront alignés avec les composantes des façades.

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

> Les toitures terrasses ou toitures plates sont autorisées sur le territoire intercommunal mais uniquement sur une partie des constructions et/ou dans le cas d'extensions de ces derniers à l'instar de l'exemple ci-dessous. Les parties des constructions neuves et les extensions comportant des toitures terrasses ou des toitures plates ne devront pas avoir une surface de plancher supérieure à 30 % de la surface de plancher de la totalité de la construction ou de la construction existante dans le cas d'extension. Les toitures terrasses ou toitures plates sont permises sans conditions, pour toutes les annexes, pour les constructions existantes ne présentant pas de toiture à double pentes, pour les immeubles collectifs et dans les zones UE, UX, UF, AUE et AUX. Cette règle est valable que la toiture plate soit végétalisée ou non.

> Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



Extension d'une habitation en toiture plate (Source : www.caue-observatoire.fr)

Colorimétrie et toitures



- Hormis pour les toitures en ardoise ou similaire en format et en aspect (de type tuile beauvoise graphite ou équivalent), les couleurs de type Noir profond (RAL 9005) ou assimilées sont interdites.
- Les tuiles à cote de type Marseille ou Beauvais, ainsi que les tuiles romanes sont autorisées.
- L'utilisation de matériaux de toiture différents est autorisée à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement aux couvertures environnantes.
- Dans les centres anciens, des préconisations spéciales pourront être ajoutées.

Perméabilité des sols

> Il est recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.). Pour certaines zones du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, des surfaces de pleine terre sont à appliquer et précisent les pourcentages obligatoirement alloués à ces surfaces.




Exemples de revêtements perméables et carrossables

Place de stationnement

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

Préservation des arbres à haute tige

Tout projet de construction devra rechercher la préservation des arbres à haute tige sur le terrain d'assiette du projet. Le cas échéant, une transplantation ou une plantation équivalente devra être réalisée sur le terrain d'assiette du projet, sauf en cas d'impossibilités techniques et/ou foncières, dument justifiées.

Essences végétales conseillées

Les arbres fruitiers sont autorisés pour les plantations et replantations dans le cadre d'un projet.

Lutte contre la prolifération des ambroisies

Sur l'ensemble du territoire, il est interdit de planter ou de favoriser la prolifération des ambroisies mentionnées à l'article D 1338-1 du code de la santé publique.

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES

Érable sycomore
Acer Pseudoplatanus



Chêne sessile
Quercus petraea



Bouleau
Betula verrucosa



Poirier sauvage
Pyrus pyraster



Érable plane
Acer platanoides



Hêtre
Fagus sylvatica



Peuplier tremble
Populus tremula



Pommier sauvage
Malus sylvestris



Merisier
Prunus avium



Noyer
Juglans regia



Cerisier de Ste Lucie
Prunus malaheb



Saule blanc
Salix alba



Tilleul des bois
Tilia cordata



Aulne
Alnus glutinosa



Charme
Carpinus betulus



Chêne pédonculé
Quercus robur



Frêne commun
Fraxinus excelsior



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia



Chêne pubescent
Quercus pubescens



Alisier blanc
Sorbus aria



Châtaignier
Castanea sativa



Sorbier domestique
Sorbus domestica



Érable champêtre
Acer campestre



Néflier
Mespilus germanica



LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES PRÉCONISÉES

Amélanchier
Amelanchier ovalis



Framboisier
Rubus idaeus



Sureau noir
Sambucus nigra



Prunellier
Prunus spinosa



Bourdaine
Frangula alnus



Genêt à balais
Cytisus scoparius



Troène
Ligustrum vulgre



Cytise
Laburnum anagyroides



Buis
Buxus sempervirens



Fusain
Euonymus europaeus



Viorne lantane
Viburnum lantana



Lilas
Syringa vulgaris



Camérisier à balais
Lonicera xylosteum



Groseiller sauvage
Ribes alpinum



Viorne obier
Viburnum opulus



Noisetier
Corylus avellana



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinae



Houx
Ilex aquifolium



Laurier tin
Viburnum tinus



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Cornouiller mâle
Cornus mas



Laurier noble
Laurus nobilis



Article DC6 - Edification de clôtures

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

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

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

◦ Les 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 taule, etc.) et/ou destinés à être recouverts, ainsi que des végétaux artificiels sont interdits.

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

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

◦ En zone inondable, les clôtures, murs et murets de clôtures pleins ne devront pas être perpendiculaires au sens de l'écoulement des eaux. Tous les systèmes de clôtures ajourés devront être édifiés pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.

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

Au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique identifie des linéaires de clôture nécessitant une préservation globale notamment pour permettre la conservation de la qualité des dispositifs de clôture et des vues sur les constructions environnantes.

Les murets seront d'une hauteur de 1 mètre maximum, pouvant être surmontés d'un système ajouré, pour une hauteur totale de clôture définie dans chaque zone du présent règlement.

- A titre indicatif, sur l'ensemble du territoire intercommunal, sont interdites les clôtures ayant les aspects suivants :







Article DC7 - Réseaux

> Gestion des eaux pluviales :
  - Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
  - Sauf impossibilité technique dument justifiée, en priorité l'infiltration à la parcelle est à réaliser de même que la récupération des eaux de pluies. Pour la récupération des eaux de pluies, après filtration éventuelle, un stockage doit être réalisé dans la parcelle, à minima sur les constructions principales. Il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres, etc.).
  - Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle (sous réserve de justifications techniques). Également et toujours en cas d'impossibilité d'infiltrer et en présence d'un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau public et collectif devra être prévu.
  - En second lieu, s'il est avéré que l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible, les opérations d'aménagement devront prévoir les équipements nécessaires à la rétention des eaux de pluie, avant rejet du trop-plein dans le réseau public et collectif.
  - En cas de projet relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1, aliéna 2.1.5.0, du Code de l'Environnement, les dispositions particulières seront à mettre en œuvre.
  - Les principes de gestion des eaux pluviales précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter.

> Adduction en eau potable (AEP) :
  - Toutes les constructions qui le nécessitent à usage d'habitation (et les sous-destinations liées), ainsi que toute construction le nécessitant, doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable sont autorisées lorsque la connexion au réseau d'adduction en eau potable n'est pas possible. Il s'agit donc de projets particuliers justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau public et collectif. Ces sources alternatives doivent tenir compte de l'état quantitatif et chimique de la nappe phréatique concernée et les besoins liés à la défense incendie doivent être couverts.

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

> Rejet d'eaux :
  - En matière de rejet d'eaux, aux termes des dispositions des articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées ou insalubres (comprenant les eaux usées traitées) est interdit dans les fossés routiers départementaux, ainsi que sur l'ensemble du domaine public routier départemental.

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

> Réseaux secs :
  - Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mises en œuvre dans la zone. En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

> Réseaux électriques :
  - Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures, la surface minimale des terrains à construire, l'aspect extérieur des constructions, l'emprise au sol des constructions, la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement, aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article DC8 - 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. La collecte des déchets ménagers ne sera réalisée que si la voirie permet le passage d'un véhicule de collecte. Sans voirie adaptée, l'aménageur devra prévoir le regroupement des déchets ménagers en un point collectable à valider en amont par le service compétent.

> La largeur minimale des accès pour les nouvelles constructions principales sera de 3 mètres.

Article DC9 - Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli

> Le présent règlement autorise la restauration 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.

L 111- 23 : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L 111- 11 : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

> Règlementation relative aux démolitions : les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal.

> Sur l'ensemble du territoire intercommunal l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme est applicable.

L 111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article DC10 - Règlementation relative aux emplacements réservés

> Les constructions pérennes et temporaires sont interdites sur l'emprise de l'emplacement réservé présent sur des terrains bâtis, ou non. En cas d'emplacement réservé, les règles d'implantations par rapport aux voies sont à appliquer selon l'emprise publique projetée. Les dispositifs de clôture ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

> 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.

Article DC11 – Règlementation relative aux linéaires commerciaux

> Au titre de l'article L. 151-16-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique identifie des linéaires nécessitant une protection ou un développement de la diversité commerciale en rez-de-chaussée. Les constructions, identifiées par ces linéaires commerciaux, ayant pour sous-destination « artisanat et commerce de détail », à la date d'approbation du PLUi, ne pourront pas changer de destination.

> Cette règle s'applique en RDC uniquement

> Les autres destinations (hors "*artisanat et commerce de détail*") pourront être conservées. Cependant, si de nouveaux propriétaires souhaitent changer de destination ils pourront uniquement le faire pour la destination "*artisanat et commerce de détail*".

Les communes de Bélesta et de Lavelanet sont les seules communes concernées par ce linéaire commercial.

L 151-16-1 : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.

Article DC12 - Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

> Qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités 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.

Dans tous les cas, les affouillements et/ou exhaussements du sol devront se limiter au strict nécessaire pour la réalisation des projets de constructions, installations et ouvrages techniques.

Article DC13 - Installations liées à la production d'énergie renouvelable dans les zones urbaines (U)

> Les installations liées à la production d'énergie renouvelable s'implantant sur les parcelles, sur les toitures et sur les façades des constructions ne devront, ni compromettre la qualité paysagère du territoire, ni produire de nuisances pour les constructions avoisinantes, conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme. Il est préconisé de s'orienter vers du solaire thermique avec des panneaux sur couverture, des pompes à chaleur et de la biomasse.

> 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.

Article DC14 - Installations liées à la production d'énergie renouvelable

> Sur l'ensemble du territoire, la production d'énergie renouvelable est recommandée sauf mention contraire précisée dans le présent règlement des différentes zones du PLUi.

En naturelle N, selon l'Article L151-11 du Code de l'urbanisme, le PLUi peut « autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Dans les zones A et N du territoire de la CCPO, cette possibilité est maintenue sous deux conditions :

- Que les projets présentent des localisations et des caractéristiques assurant leur bonne intégration paysagère et la préservation du patrimoine.
- Que la hauteur soit de 15 m au maximum.

En zone agricole A, seules les centrales dites « agrivoltaïques » (définies par l'article L 314-36 du code de l'énergie) sont recevables sur les espaces présentant des fonctions agricoles.

Article DC15 – Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

> Sur l'ensemble du territoire, les ICPE devront s'implanter à plus de 100 mètres des habitations tierces localisées à proximité. Dans une même logique, les constructions à usage d'habitat devront s'implanter à plus de 100 mètres d'une ICPE.

> La construction, à usage d'habitat de l'exploitant de l'ICPE, n'est pas soumise à la règlementation des 100 mètres.

Article DC16 - Stockage et dépôt sur le territoire intercommunal

> 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.

Article DC17 - Architecture bioclimatique

> Tout en respectant les dispositions du règlement, les projets présentés reprendront des principes d'architecture bioclimatique visant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de leur environnement. Pour cela, les principes suivants devront être recherchés :

- Une exposition d'une des façades principales sud/sud-ouest des constructions,
- Une modération des ouvertures au nord,
- La mise en place de récupérateurs des eaux de pluie conformément aux dispositions mentionnées à l'article DC7.
- La modération de l'imperméabilisation des parcelles urbanisées. Pour cela des surfaces perméables (de pleine terre, en gravier, en stabilisé, etc.) pourront être imposées dans certaines zones du présent règlement.
- La plantation d'arbres et arbustes afin de réduire les incidences des vents dominants et les îlots de chaleur,
- La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, solaire thermique, l'éolien, l'hydraulique, la géothermie et la biomasse).
- Un traitement des façades des constructions conformément aux dispositions mentionnées au paragraphe « Palettes de couleur pour le revêtement des façades des constructions et des menuiseries ».
- Un traitement des façades des constructions qui évite les couleurs vives.
- Des dérogations en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions est possible en application des articles L 152-5 et R 152-6 du code de l'urbanisme.

> Les constructions devront se conformer à la loi en vigueur concernant la réglementation thermique.

6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine

Une OAP Patrimoniale est présente au sein du document d'urbanisme et donne les grandes orientations en termes de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager et architectural sur le territoire intercommunal (voir document « 3_OAP » partie « OAP thématiques »).

Article DC18 - Eléments de paysage

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. Ces éléments sont matérialisés de manière ponctuelle, surfacique ou linéaire sur le règlement graphique. Toute destruction ou détérioration de ces éléments est interdite.

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

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

Pour tous ces éléments l'article R 421-23 s'applique :

R 421-23 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :
h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Article DC19 - Eléments de la trame verte et bleue

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

> Haies, linéaires végétalisés ou ripisylves : Ces éléments doivent être maintenus en l'état mais des mesures de gestion et d'entretien sont autorisées. Seuls des motifs d'intérêt général ou des raisons de sécurité ne pouvant être mis en œuvre sans réelle alternative à une intervention de nature à engendrer des dégradations définitives sur ces éléments de paysage autorise leur modification ou suppression. En cas de suppression, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement. Pour les ripisylves, les prescriptions s'appliquent dans les périmètres indiqués ci-dessous.

> Boisements : Ces éléments doivent être maintenus en l'état mais des mesures de gestion et d'entretien sont autorisées. Seuls des motifs d'intérêt général peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de modification ou de suppression, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement.

> Zones humides : Ces espaces doivent être maintenus en l'état et/ou améliorés par des mesures de gestion écologique. Dans les zones humides repérées sur le règlement graphique, tous les usages et affectations des sols de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique hydrologique et à leur maintien sont interdits.

> Cours d'eau : Les linéaires à préserver identifiés par le règlement graphique, en lien avec les cours d'eau, bénéficient d'une bande d'inconstructibilité, portée à 5 mètres de part et d'autre du centre des cours d'eau. Seuls des constructions pour motif d'intérêt général ou des raisons de sécurité peuvent être admises dans la bande d'inconstructibilité mais sous réserve de ne pas gêner l'écoulement naturel de l'eau lors de crues.

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.

Pour tous ces éléments l'article R 421-23 s'applique :

R 421-23 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

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

Conformément à l'article L.151-23 alinéa 2, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut identifier des secteurs au sein des zones urbaines rendus inconstructibles en raison du maintien des continuités écologiques sur le territoire. Sur ces parcelles, la constructibilité y est interdite.

Article DC21 - Changement de destination

Toutes les constructions identifiées sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal 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. La localisation et la description de chaque construction sont présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les projets de changement de destination doivent être réalisés dans le volume de la construction concernée. Il n'est donc pas permis de réaliser des extensions d'emprise au sol. En revanche, la surface de plancher à l'intérieur de la construction peut être augmentée par la création de plusieurs niveaux (ajout d'un plancher habitable et fermeture de l'étage par exemple).

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 prévue 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. »

Article DC22 - Interdiction ou autorisation sous conditions (type d'activités, destinations, sous-destinations)

Toutes les constructions identifiées sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au titre de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme auront :

- Soit la possibilité de changer de destination vers la destination « autre hébergement touristique » dans la zone où se situe ladite construction (Laroque d'Olmes).

- Soit l'impossibilité de changer de destination vers une autre destination (Montségur).

L.151-9 : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Article DC23 - Sentier de randonnée à conserver

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut identifier des sentiers de randonnée à conserver. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité. Ces sentiers de randonnée figurent sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

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.
Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Article DC24 - Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Conformément à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut identifier des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, correspondant aux carrières sur le territoire.

Sur ces espaces, l'activité de carrière est permise et comme il est cité dans l'article « les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles est autorisées ».

R.151-34 : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »

Article DC25 – Protection au titre des Monuments historiques

Conformément à l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme, tout projet, nécessitant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, situé dans les abords des monuments historiques est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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. »

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

La zone UA

Concerne les espaces urbanisés anciens des communes se caractérisant par une importante densité bâtie et un alignement majoritaire aux voies. La zone UA est composée de deux secteurs UA1 et UA2. Le secteur UA_1 correspond aux communes avec un caractère urbain de la CCPO et le secteur UA_2, aux communes avec un caractère rural. La zone UA est également concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ZONE URBAINE ANCIENNE

COMPRENANT

- LE SECTEUR UA_1
- LE SECTEUR UA_2

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_1 – UA_2**
	Exploitation forestière			**UA_1 – UA_2**
Habitation	Logement	**UA_1 – UA_2**		
	Hébergement	**UA_1 – UA_2**		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**UA_1**	**UA_2**	
	Restauration	**UA_1 – UA_2**		
	Commerce de gros		**UA_1 – UA_2**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**UA_1**	**UA_2**	
	Hôtels	**UA_1 – UA_2**		
	Autres hébergements touristiques	**UA_1 – UA_2**		
	Cinéma	**UA1 – UA2**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**UA_1 – UA_2**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**UA_1 – UA_2**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**UA_1 – UA_2**		
	Salles d'art et de spectacles	**UA_1 – UA_2**		
	Equipements sportifs		**UA_1 – UA_2**	
	Autres équipements recevant du public	**UA_1 – UA_2**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		**UA_1 – UA_2**	
	Entrepôt		**UA_1 – UA_2**	
	Bureau	**UA_1 – UA_2**		
	Centre de congrès et d'exposition			**UA_1 – UA_2**

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

Dans toute la zone UA :

► Les constructions liées à la sous-destination « Commerce de gros » sont autorisées à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 200 m² et que les activités liées ne génèrent pas un trafic routier et des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à condition que la construction/l'infrastructure ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat.

► La sous-destination « Industrie » est autorisée à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 200 m² et que les activités liées ne génèrent pas un trafic routier et des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

► Les constructions liées à la sous-destination « Entrepôt » sont autorisées à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 200m² et que les activités liées ne génèrent pas un trafic routier et des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

► La sous-destination « Equipements sportifs » est uniquement autorisée par changement de destination d'une construction existante. Des extensions et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'équipement public pourront être réalisés de façon à s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti à proximité.

► Dans les centres anciens concernés par un Monument Historique l'application de l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme peut entraîner la mise en œuvre de prescriptions supplémentaires motivées par l'Architecte des Bâtiments de France.

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

► En cas de démolition ou destruction d'une construction régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de trois ans à compter de la date de ladite démolition ou destruction.

En secteur UA_2 :

► Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances (sonores, olfactives, flux, etc.) incompatibles avec les fonctions d'habitat permanent à proximité.

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

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 respecter.

Dans le secteur UA_1 :

- Constructions principales : hauteur minimale à R+1 et hauteur maximale fixée à R+3,
  Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction est requis ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à celle de la construction principale. Le minima de R+1 est maintenu, excepté lorsque la construction principale existante est édifiée en rez-de-chaussée.
- Respect de l'environnement bâti : Les nouvelles constructions devront respecter leur environnement bâti direct et devront être édifiées en cohérence et en harmonie avec les constructions avoisinantes. Pour ce faire, un écart maximum d'un niveau est autorisé avec les constructions situées sur les parcelles contigües (cf. schéma ci-dessous).



Dans le secteur UA_2 :

- Constructions principales : Hauteur minimale à R+1 et hauteur maximale fixée à R+2, sauf dans le cas de réhabilitation ou rénovation de constructions où des hauteurs existantes supérieures pourront être conservées.
  Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction est requis ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions, hors surélévation, auront une hauteur maximale égale à celle de la construction principale. Le minima de R+1 est maintenu, excepté lorsque la construction principale existante est édifiée en rez-de-chaussée.
- Respect de l'environnement bâti : Les nouvelles constructions devront respecter leur environnement bâti direct et devront être édifiées en cohérence et en harmonie avec les constructions avoisinantes. Pour ce faire, un écart maximum d'un niveau est autorisé avec les constructions situées sur les parcelles contigües (cf. schéma ci-dessous).



► Surface

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

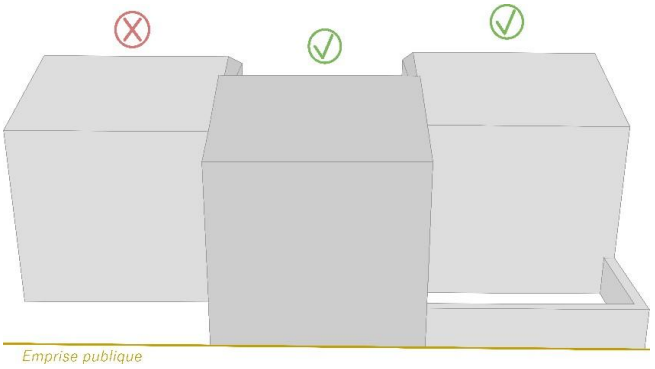
► Implantation par rapport aux voies

- Constructions principales : Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant. Un recul peut être observé mais dans ce cas une clôture viendra matérialiser l'alignement dans les conditions prévues au présent chapitre. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

  En cas de recul, les constructions devront s'implanter au minimum à 3 mètres de l'emprise publique ou la voie.

  Les règles ci-dessus peuvent être dérogées dans les cas suivants :

  - Impossibilités dues à la topographie
  - Impossibilités dues à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés
  - Impossibilités dues à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.
  - Réalisation d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) de 30 cm maximum. Pour les voies départementales, la saillie est limitée à 16 cm et est soumise à l'accord du gestionnaire de voirie compétent.



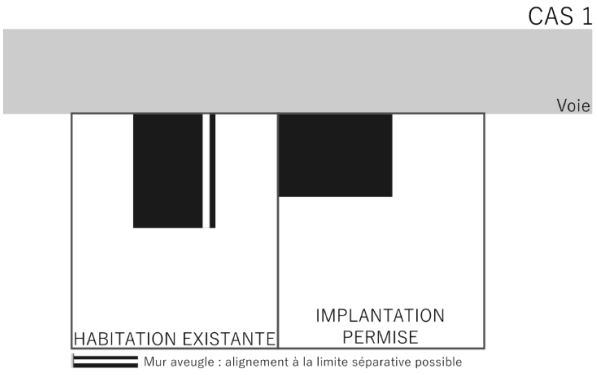
- Extensions et annexes : Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales. Dans le cas d'une implantation différente de la construction principale à celle prévue dans le règlement, les annexes et extensions pourront s'aligner à ladite construction principale.

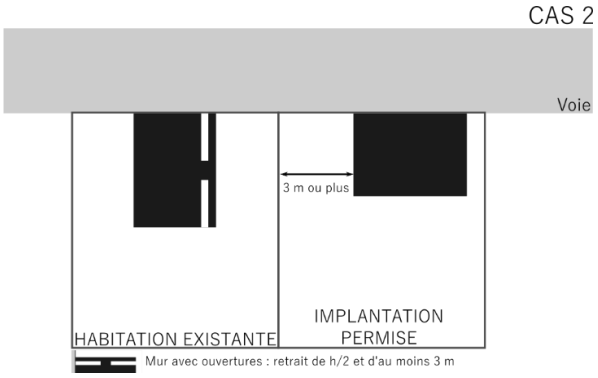
► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions principales : Les constructions pourront être implantées au niveau de toutes les limites séparatives latérales.

L'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée à condition que dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait devra être observé dans les conditions précisées ci-après.

Dans le cas d'une implantation en retrait souhaitée ou imposée par la règle antérieure, ce dernier sera égal à minima à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Le retrait se calcule par rapport au nu de la façade de la construction.





- Extensions : Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales. Dans le cas d'une implantation différente de la construction principale à celle prévue dans le règlement, les annexes et extensions pourront s'aligner à ladite construction principale.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Caractéristiques des constructions

Les ouvertures des constructions seront plus hautes que larges dans un rapport proche de 1 en largeur pour 1,5 en hauteur.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Dans le secteur UA_1 :

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

- D'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,7 mètre peut être doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une haie végétale,
- D'un mur de clôture et/ou d'une clôture comportant un système ajouré, dans sa totalité ou partiellement d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur de clôture ou la clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

Dans le secteur UA_2 :

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

- D'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,7 mètre peut être doublé d'une haie végétale.
- D'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,7 mètre. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une haie végétale, d'un mur de clôture et/ ou d'une clôture comportant un système ajouré, dans sa totalité ou partiellement d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur de clôture ou la clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

Dans toute la zone UA :

Les haies mono-spécifiques sont à éviter et les haies vives diversifiées à progression lente sont à privilégier.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter. En complément dans la zone UA, les toitures en bac acier sont interdites.



Illustration indicative du type de toiture interdite

► Rénovation, extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales. Les abris de jardin en bois sont autorisés.

► Autres éléments architecturaux

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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

Lorsqu'ils sont autorisés, les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. D'une manière générale les occultations traditionnelles de type volets battants sont à privilégier.

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

Un arbre au minimum devra être planté par tranche de 100 m² d'espace non bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 100 m² ; les plantations demeurent possibles au sein de ces parcelles.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

► Constructions à vocation d'habitation

Non-réglementé.

Exception au sein du secteur UA_2 :

Tout projet de création de logements sur les communes de « Ilhat », de « Leychert », de « Le Sautel » et de « Roquefixade » devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique, ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Sous réserve d'une impossibilité dument justifiée, seule une configuration particulière de la parcelle ou de l'unité foncière ne permettant pas l'aménagement de ladite place de stationnement autorisera la dérogation à la règle précitée. Les parcelles de moins de 1000 m² peuvent déroger à la règle précitée. Également, en cas de travaux sur une construction existante, cette disposition ne s'applique pas (le nombre de places devra cependant être maintenu, à minima).

► Autres constructions

Les autres constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement nécessaire sur la parcelle ou l'unité foncière concernée, ce stationnement pourra être aménagé sur un autre espace à la charge du porteur de projet. Cette règle n'est pas applicable pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
La règle ci-dessus s'applique de la même manière pour le stationnement vélo.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

La zone UB

Concerne un tissu urbain moins dense que la zone UA et la majorité des constructions sont des habitations, implantées en recul par rapport aux voies.
La mixité fonctionnelle demeure possible dans cette zone.
La zone UB est composée d'une zone UBm qui permet une mixité fonctionnelle dans un tissu déjà urbanisé.
La zone UB est également composée de deux autres secteurs UB_1 et UB_2. Le secteur UB_1 correspond aux communes avec un caractère urbain de la CCPO et le secteur UB_2, aux communes avec un caractère rural. La zone UB est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ZONE URBAINE RECENTE COMPRENANT

- LE SECTEUR UB_1
- LE SECTEUR UB_2
- LE SECTEUR UBm

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_1 – UB_2 – UBm**
	Exploitation forestière			**UB_1 – UB_2 – UBm**
Habitation	Logement	**UB_1 – UB_2 -UBm**		
	Hébergement	**UB_1 – UB_2 – UBm**		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**UBm**	**UB_1 – UB_2**
	Restauration		**UB_1 – UB_2 – UBm**	
	Commerce de gros			**UB_1 – UB_2 – UBm**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**UB_1 – UB_2 – UBm**		
	Hôtels			**UB_1 – UB_2 – UBm**
	Autres hébergements touristiques	**UB_1 – UB_2 – UBm**		
	Cinéma			**UB_1 – UB_2 – UBm**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**UB_1 – UB_2 – UBm**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**UB_1 – UB_2 – UBm**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**UB_1 – UB_2 – UBm**		
	Salles d'art et de spectacles			**UB_1 – UB_2 – UBm**
	Equipements sportifs	**UB_1 – UB_2**		**UBm**
	Autres équipements recevant du public	**UB_1 – UB_2**		**UBm**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		**UB_1 – UB_2 – UBm**	
	Entrepôt		**UB_1 – UB_2 – UBm**	
	Bureau	**UB_1 – UB_2 – UBm**		
	Centre de congrès et d'exposition			**UB_1 – UB_2 – UBm**

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

Dans toute la zone UB :

► L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination « restauration » intégrant le secteur UB1, UB2 et Ubm devront comporter une surface de plancher de 75m² minimum.

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à condition que la construction/l'infrastructure ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat.

► La sous-destination « Industrie » est autorisée à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 200 m² et que les activités liées ne génèrent pas un trafic routier et des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

► Les constructions liées à la sous-destination « Entrepôt » sont autorisées à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 200m² et que les activités liées ne génèrent pas un trafic routier et des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

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

► En cas de démolition ou destruction d'une construction régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de trois ans à compter de la date de ladite démolition ou destruction.

ARTICLE 1.3 – MIXITE FONTIONNELLE 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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Constructions principales : La hauteur des constructions principales sera au maximum en R+1.
  Les règles ci-dessus exposées ne s'appliquent pas pour la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».
  Dans la zone UB et ses secteurs, la hauteur des constructions principales est autorisée à R+2 pour les parcelles ou unités foncières, objet du projet, en contiguïté avec les limites du secteur UA_1.
  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : Les annexes ne pourront comporter qu'un seul niveau, correspondant à un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale de 4 mètres.

► **Surface**

- Les annexes ne sont pas réglementées.

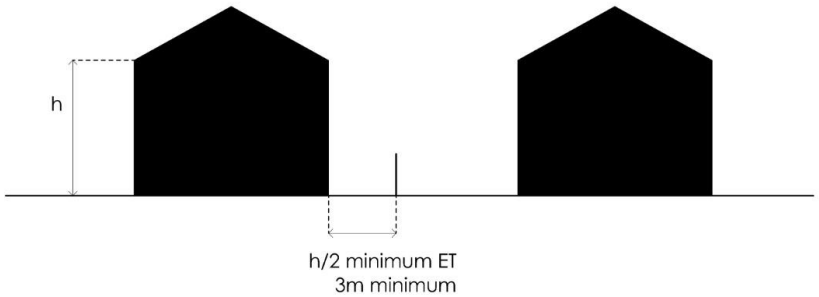
► **Implantation par rapport aux voies**

- Constructions principales : Les constructions doivent être implantées, soit en bordure d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant, soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à ces voies. Les constructions devront être implantées en harmonie avec les constructions avoisinantes. La règle précédente peut être dérogées en cas de réalisation d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) de 30 cm maximum. Pour les voies départementales, la saillie est limitée à 16 cm et est soumise à l'accord du gestionnaire de voirie compétent.

- Extensions et annexes : Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales. Dans le cas d'une implantation différente de la construction principale à celle prévue dans le règlement, les annexes et extensions pourront s'aligner à ladite construction principale.

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s), il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



- Extensions : Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales. Dans le cas d'une implantation différente de la construction principale à celle prévue dans le règlement, les annexes et extensions pourront s'aligner à ladite construction principale.

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

- Les annexes seront implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Dans le secteur UB_1 :

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

- D'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,7 mètre peut être doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une haie végétale,
- D'un mur de clôture et/ ou d'une clôture comportant un système ajouré, dans sa totalité ou partiellement d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur de clôture ou la clôture comportant un système ajouré pourra être doublée d'une haie végétale.

Dans le secteur UB_2 :

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

- D'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,7 mètre peut être doublé d'une haie végétale.
- D'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,7 mètre. La clôture pourra être doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une haie végétale, d'un mur de clôture et/ ou d'une clôture comportant un système ajouré, dans sa totalité ou partiellement d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur de clôture ou la clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

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

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

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter. En complément dans la zone UB, les toitures en bac acier sont interdites, à l'exception des bâtiments existants comprenant déjà des toitures de type bac acier.



Illustration indicative du type de toiture interdite

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales. Les abris de jardin en bois sont autorisés.

► Autres éléments architecturaux

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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

Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

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

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m² d'espace non bâti. Une densité végétale plus importante peut être prévue, notamment pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 200m².

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

► Constructions à vocation de logement

Tout projet de création de logements devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

L'aménagement d'une place de stationnement en parking du midi est autorisé.

► Constructions à vocation de commerces

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Constructions à vocation d'artisanat, d'activités de services et de bureaux

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Constructions à vocation d'hôtel

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales

La zone UC

Correspond à une zone vouée aux commerces. Elle se compose des secteurs UC1 et UC2.

Le secteur UC1 correspond aux espaces dédiés aux commerces de plus petite taille intégrant les centres-bourgs anciens ou à proximité directe.

Le secteur UC2 correspond aux espaces de commerce de plus grande taille, généralement situés aux extrémités des centres-bourgs ou extensions urbaines existantes. Pour assurer la vocation commerciale de la zone, ce dernier oblige au respect d'une surface de plancher minimale.

ZONE URBAINE VOUÉE AUX COMMERCES ET SERVICES

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**UC_1 – UC_2**
	Exploitation forestière			**UC_1 – UC_2**
Habitation	Logement			**UC_1 – UC_2**
	Hébergement			**UC_1 – UC_2**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**UC_1**	**UC2**	
	Restauration	**UC_1 – UC_2**		
	Commerce de gros	**UC2**		**UC_1**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**UC_1**	**UC2**	
	Hôtels			**UC_1 – UC_2**
	Autres hébergements touristiques			**UC_1 – UC_2**
	Cinéma			**UC_1 – UC_2**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**UC_1 – UC_2**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**UC_1 – UC_2**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**UC_2**		**UC_1**
	Salles d'art et de spectacles			**UC_1 – UC_2**
	Equipements sportifs			**UC_1 – UC_2**
	Autres équipements recevant du public			**UC_1 – UC_2**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**UC_1 – UC_2**
	Entrepôt			**UC_1 – UC_2**
	Bureau			**UC_1 – UC_2**
	Centre de congrès et d'exposition			**UC_1 – UC_2**

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

► Dans la zone UC, les constructions ayant pour sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des commerces.

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

En secteur UC2

► L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination *« Artisanat et commerce de détail » au sein* du secteur UC2 devront comporter une surface de plancher minimale de 300 m² par établissement.

► L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination *« Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » au sein* du secteur UC2 devront comporter une surface de plancher minimale de 300 m² par établissement.

► L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination *« Commerce de gros » au sein* du secteur UC2 pourra également proposer une activité de vente de bien directe aux particuliers.

ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

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

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 respecter.

Les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

► Implantation

Dans toute la zone, l'implantation des constructions devra être en limite séparative ou effectuer un retrait de 3 mètres.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Le traitement des façades et la teinte des façades devront être cohérents avec les constructions environnantes et justifiés de façon graphique. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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 d'ordre technique ou environnemental.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 2 mètres, sauf en cas de nécessité liée à la sécurité du matériel.
- D'une haie végétale.

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

Les projets au sein de parcelles concernées par un Plan de Prévention des Risques devront être conformes à la réglementation en vigueur dudit document.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.
Hormis pour les cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées ou au moins une voie.

Les toitures plates végétalisées, les toitures photovoltaïques et toitures terrasses sont autorisées.

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

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement. En complément des ombrières photovoltaïques pourront être installées, volontairement ou en fonction de la législation en vigueur.

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

Un minimum de 30% pleine terre devra être respecté sur l'unité foncière.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations autorisées

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité ou de l'extension d'une activité existante, 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.

► Constructions à vocation de commerces et de restauration

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Constructions à vocation d'artisanat et d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Autres constructions

Les autres constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la proximité des transports en communs, ainsi qu'à la nature et aux besoins des constructions.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

UE

La zone UE

Correspond à une zone vouée aux équipements publics. La zone UE est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ZONE URBAINE VOUÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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
	Hôtels			UE
	Autres hébergements touristiques			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.

► Les logements sont autorisés sous condition qu'ils soient en lien avec l'activité d'équipement, pour du gardiennage ou de la surveillance uniquement et qu'ils soient intégrés dans le même volume que l'équipement.

UE

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 le cadre d'opération proposant de l'hébergement
☐ 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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Constructions principales : La hauteur des constructions principales est libre mais doit répondre aux usages visés par ces derniers.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : Les annexes comporteront au maximum deux niveaux.

► **Implantation par rapport aux voies**

- Les constructions seront implantées en cohérence avec les constructions contiguës ou limitrophes.

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Ensemble des constructions : L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux limites séparatives est libre.
  Un retrait au moins égal à H/2 de la construction, avec un minimum de 3 mètres devra être observé.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Caractéristiques des constructions

Les constructions, installations et ouvrages techniques devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement paysager et/ou architectural à proximité en recherchant l'utilisation de matériaux et de couleurs adaptés au milieu environnant.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

En limite de voie publique ou privée et en limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- D'un système ajouré, éventuellement doublé d'une haie.
- Les clôtures devront être constituées d'un muret maçonné de 1 mètre au maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être doublé d'une haie végétale.

Les murs d'enceintes existants, notamment pour les cimetières, pourront faire l'objet d'une reconstruction à l'identique.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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 dispositifs d'éclairage naturel sur toiture et/ou de production d'énergie solaire présenteront des dimensions, des implantations et des alignements en cohérence avec les composantes des façades.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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

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

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

Un traitement paysager de qualité devra être réalisé en intégrant des plantations et haies paysagères en limite de parcelle et/ou unité foncière contiguë à des zones agricoles et/ou naturelles

Les espaces de stockage visibles depuis les voies et/ou emprises publiques devront être camouflés par le biais de plantations d'arbustes et/ou de haies vives.

Les accès aux constructions devront rechercher l'utilisation de revêtements perméables, dans la limite des besoins techniques et de sécurités nécessaires au bon fonctionnement des activités présentes.

Les espaces non-bâtis, ne servant ni à la circulation, ni au stationnement, seront idéalement plantés.

Pour les ouvrages publics et éléments de superstructures nécessaires (silos, cuves, etc.), dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée, un effort d'intégration dans le paysage environnant sera réalisé par le biais de plantations des abords et de gestion des revêtements et couleurs.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la proximité des transports en communs, ainsi qu'à la nature et aux besoins des constructions. Cette règle s'applique de la même manière pour le stationnement vélo.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

Les espaces de stationnements seront plantés et seront constitués de revêtements perméables ou semi-perméables, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

ZONE URBAINE VOUÉE AUX FRICHES

La zone UF

Correspond à une zone vouée aux friches. Deux secteurs sont présents au sein de la zone, le secteur UF1 et le secteur UF2.
Le secteur UF1 correspond aux espaces de friches de taille modeste, plus proches des trames urbaines existantes. Un sous-secteur UF1a est créé pour préciser une règle de hauteur.
Le secteur UF2 correspond aux espaces de friches de taille conséquente, souvent en retrait des trames urbaines existantes.
La zone UF est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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			**UF1 – UF2**
	Exploitation forestière			**UF1 – UF2**
Habitation	Logement		**UF1**	**UF2**
	Hébergement		**UF1 – UF2**	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**UF1 – UF2**	
	Restauration		**UF1 – UF2**	
	Commerce de gros	**UF1 – UF2**		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**UF1 – UF2**	
	Hôtels		**UF1 – UF2**	
	Autres hébergements touristiques			**UF1 – UF2**
	Cinéma			**UF1 – UF2**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		**UF1 – UF2**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**UF1 – UF2**		

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**UF1 – UF2**
	Salles d'art et de spectacles		**UF1 – UF2**	
	Equipements sportifs		**UF1 – UF2**	
	Autres équipements recevant du public	**UF1 – UF2**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		**UF1 – UF2**	
	Entrepôt	**UF1 – UF2**		
	Bureau	**UF1 – UF2**		
	Centre de congrès et d'exposition		**UF1 – UF2**	

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

Dans les secteurs UF1 et UF2 :

► La sous-destination destination « logement » est autorisée en zone UF1, à condition que les activités potentiellement présentes à proximité, ne génèrent pas de nuisances sonores et/ou olfactives en opposition avec la fonction d'habitat permanent.

► La sous-destination « hébergement » est autorisée en zone UF1 et UF2, à condition que les activités potentiellement présentes à proximité, ne génèrent pas de nuisances sonores et/ou olfactives en opposition avec la fonction d'habitat permanent.

► Les sous-destinations relatives aux « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », aux « hôtels », aux « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », ainsi qu'à la « restauration » sont autorisées, à l'une des conditions suivantes :

- Que les bâtiments relevant de ces sous-destinations, à proximité directe d'une activité relevant des sous-destinations « industrie », « artisanat et commerce de détail » ou « commerce de gros », prévoient des dispositifs techniques pour réduire l'impact des nuisances sonores et/ou olfactives générées par ladite activité. Dans le cas où la présence de l'une de ces activités à proximité n'est pas génératrice de nuisances, les dispositifs techniques ne sont pas imposés.

- Que les bâtiments relevant de ces sous-destinations s'implantent sur une friche qui n'est pas localisée à proximité d'une activité relevant des sous-destinations « industrie », « artisanat et commerce de détail » ou « commerce de gros ».

► Les sous-destinations relatives à « l'industrie », à « l'artisanat et commerce de détail », aux « salles d'art et de spectacles », aux « équipements sportifs » et au « centre de congrès et d'exposition » sont autorisées, à condition de ne pas générer de nuisances pouvant altérer la qualité de vie des zones urbaines à vocation d'habitat localisées à proximité.

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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Constructions principales : La hauteur maximale des constructions autorisées est de 10 mètres, sauf dans le sous-secteur UF1a où elle est portée à 15 mètres.
  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique le requiert ou lorsqu'une construction existante fait d'ores-et-déjà une hauteur supérieure. Dans ce cas une justification appropriée devra être présentée.

- Annexes : Les annexes auront une hauteur de 4 mètres maximum.

- Extensions : Les extensions auront une hauteur visible maximale égale à celle de la construction principale.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Ensemble des constructions autorisées dans la zone : L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux limites séparatives est libre. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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

- D'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,70 mètre, éventuellement doublé d'une haie située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales. Les abris de jardin en bois ne sont pas autorisés.

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

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. En complément des ombrières photovoltaïques pourront être installées, volontairement ou en fonction de la législation en vigueur.

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

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations autorisées

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

► Constructions à vocation de logement

Tout projet de création de logements devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

L'aménagement d'une place de stationnement en parking du midi est autorisé. Le cas échéant cet aménagement sera soumis à la consultation de l'architecte des Bâtiments de France.

► Constructions à vocation de commerces

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Constructions à vocation d'artisanat, d'activités de services et de bureaux

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Constructions à vocation d'hôtel

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

La zone UL est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone UL

Correspond aux espaces accueillant des activités touristiques et de loisirs.

ZONE URBAINE VOUÉE AUX LOISIRS

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
	Hôtels		UL	
	Autres hébergements touristiques	UL		
	Cinéma			UL
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			UL
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UL
	Salles d'art et de spectacles			UL
	Equipements sportifs			UL
	Autres équipements recevant du public			UL
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UL
	Entrepôt			UL
	Bureau			UL
	Centre de congrès et d'exposition			UL

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

► Pour la zone UL, la sous-destination « logement » est autorisée sous condition de répondre à un besoin de surveillance permanente de l'activité touristique ou de la mise en place de logements pour les travailleurs saisonniers. Ces logements sont limités à l'extension et/ou changement de destination de tout ou partie d'une construction existante.

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

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

ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

☑ Mixité des destinations pour une même construction

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

☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

☐ 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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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

► Implantation par rapport aux voies

- Constructions : Les constructions seront implantées en recul de 3 mètres minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique.
- Extension et annexes : Les extensions et les annexes respecteront l'implantation définie pour les constructions.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Ensemble des constructions autorisées dans la zone : L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux limites séparatives est libre. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier sera au minimum de 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 DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.
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.
En limite de voie publique ou privée et en limite(s) séparative(s), les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,70 mètre, éventuellement doublé d'une haie située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

► Extensions et annexes

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

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

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

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être adapté à l'affluence, à la taille et au fonctionnement de l'activité touristique ou de loisirs.

► Ensemble des sous-destinations autorisées

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

► Constructions à vocation de logement

Tout projet de création de logements devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

L'aménagement d'une place de stationnement en parking du midi est autorisé. Le cas échéant cet aménagement sera soumis à la consultation de l'architecte des Bâtiments de France.

► Constructions à vocation de commerces et de restauration

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Constructions à vocation d'hôtel

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

La zone UX

Correspond à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques.

ZONE URBAINE VOUÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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**	
	Hôtels			**UX**
	Autres hébergements touristiques			**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

► La sous-destination « Logement » est autorisée en zone UX exclusivement pour les constructions liées à des fonctions de gardiennage. La création d'un seul logement est autorisée par établissement, nouvellement implanté ou existant.

► Les constructions à vocation de logement seront intégrées dans le bâti des activités autorisées dans les zones UX.

► La surface de plancher des logements sera équivalente à 30% maximum de la surface de plancher totale de l'établissement, sans excéder une surface de plancher totale de 120m².

► La construction d'annexes des logements est interdite dans les zones UX, y compris pour les logements existants. L'extension de ces derniers est autorisée mais limitée aux conditions précisées au troisième point de ce chapitre « Interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités ».

► Dans la zone UX, les constructions ayant pour sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sont autorisées à condition que des mesures soient prises pour atténuer les éventuelles nuisances générées par les autres activités autorisées dans la zone (bruit et insertion visuelle notamment).

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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Constructions principales : La hauteur maximale des constructions autorisées est de 10 mètres.
  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique le requiert. Dans ce cas une justification appropriée devra être présentée.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur de 4 mètres maximum.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur visible maximale égale à celle de la construction principale.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Ensemble des constructions autorisées dans la zone : L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux limites séparatives est libre. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Caractéristiques des constructions

Les constructions, installations et ouvrages techniques devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement paysager et/ou architectural à proximité en recherchant l'utilisation de matériaux et de couleurs adaptés au milieu environnant.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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

- D'un système ajouré d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie située à l'intérieur de la parcelle
- D'une haie végétale.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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 dispositifs d'éclairage naturel sur toiture et/ou de production d'énergie solaire présenteront des dimensions, des implantations et des alignements en cohérence avec les composantes des façades.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales.

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

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. En complément des ombrières photovoltaïques pourront être installées, volontairement ou en fonction de la législation en vigueur.

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

Un traitement paysager de qualité devra être réalisé en intégrant des plantations et haies paysagères en limite de parcelle et/ou unité foncière contiguë à des zones agricoles et/ou naturelles

Les espaces de stockage visibles depuis les voies et/ou emprises publiques devront être camouflés par le biais de plantations d'arbustes et/ou de haies vives.

Les accès aux constructions devront rechercher l'utilisation de revêtements perméables, dans la limite des besoins techniques et de sécurités nécessaires au bon fonctionnement des activités présentes.

Les espaces non-bâtis, ne servant ni à la circulation, ni au stationnement, ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, seront idéalement plantés.

Pour les ouvrages publics et éléments de superstructures nécessaires (silos, cuves, etc.), dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée, un effort d'intégration dans le paysage environnant sera réalisé par le biais de plantations des abords et de gestion des revêtements et couleurs.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations autorisées

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

Les espaces de stationnements seront plantés et seront constitués de revêtements perméables ou semiperméables, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Constructions à vocation de commerces

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Constructions à vocation d'artisanat, d'activités de services et de bureaux

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Constructions à vocation d'hôtel

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

La zone AU

ZONE A URBANISER

Concerne des espaces ouverts à l'urbanisation, localisés en continuité de la trame urbaine et dont la vocation principale est l'habitat. Une certaine mixité fonctionnelle demeure néanmoins possible dans ces espaces. La zone AU est également concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

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

► Les constructions liées à la destination « commerce et activité de service » et celles liées à la sous-destination « bureau » ne doivent pas générer de nuisances par rapport à la proximité de l'habitat.

► La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée dans le cadre d'une mixité fonctionnelle. Elle ne peut en aucun cas être la seule destination sur une même construction et/ou unité foncière.

► Les constructions autorisées dans la zone AU doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chaque projet.

► L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination « restauration » intégrant la zone AU devront comporter une surface de plancher de 75m² minimum.

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à condition que la construction/l'infrastructure ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat.

► L'ensemble des constructions ayant pour sous-destination « restauration » comporter une surface de plancher de 75m² minimum.

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à condition que la construction/l'infrastructure ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat.

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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Constructions principales : La hauteur des constructions principales sera au maximum en R+1.
  Les règles ci-dessus exposées ne s'appliquent pas pour la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».
  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
  Une emprise au sol et/ou une hauteur supérieure peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble si cela contribue à une meilleure conception de l'espace urbain et si cela ne nuit pas à l'intégration du projet par rapport aux constructions avoisinantes.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : Les annexes ne pourront comporter qu'un seul niveau, correspondant à un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale de 4 mètres.

► **Surface**

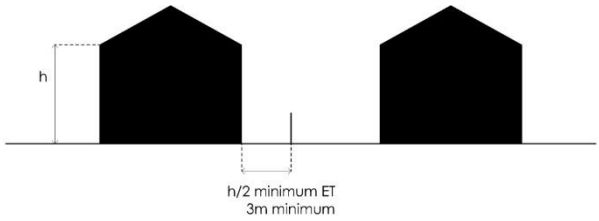
- Annexes : Les annexes ne sont pas réglementées.

► **Implantation par rapport aux voies**

L'implantation par rapport aux voies doit être compatible aux orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s), il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



- Extensions : Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales. Dans le cas d'une implantation différente de la construction principale à celle prévue dans le règlement, les annexes et extensions pourront s'aligner à ladite construction principale.

- Annexe : Les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

► Implantation des annexes par rapport aux constructions principales

- Les annexes seront implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées d'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,70 mètre peut être doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, d'une haie végétale, d'un mur de clôture et/ ou d'une clôture comportant un système ajouré, dans sa totalité ou partiellement d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur de clôture ou la clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

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

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

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.
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, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés et plantés. En fonction des secteurs, un pourcentage de pleine terre sera mis en place et définie au travers des OAP.

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m² d'espace non bâti. Une densité végétale plus importante peut être prévue, notamment pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 200m².

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

► Constructions à vocation de logement

Tout projet de création de logements en habitation devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

L'aménagement d'une place de stationnement en parking du midi est autorisé. Le cas échéant cet aménagement sera soumis à la consultation de l'architecte des Bâtiments de France.

► Constructions à vocation de commerces

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Constructions à vocation d'artisanat, d'activités de services et de bureaux

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Constructions à vocation d'hôtel

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

La zone AUC

Concerne des espaces ouverts à l'urbanisation, localisés en continuité de la trame urbaine et dont la vocation principale est le commerce. La zone AUC est également concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ZONE A URBANISER VOUÉE AUX COMMERCES ET SERVICES

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**AUC**
	Exploitation forestière			**AUC**
Habitation	Logement			**AUC**
	Hébergement			**AUC**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**AUC**		
	Restauration	**AUC**		
	Commerce de gros			**AUC**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**AUC**		
	Hôtels			**AUC**
	Autres hébergements touristiques			**AUC**
	Cinéma			**AUC**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**AUC**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**AUC**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**AUC**
	Salles d'art et de spectacles			**AUC**
	Equipements sportifs			**AUC**
	Autres équipements recevant du public			**AUC**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**AUC**
	Entrepôt			**AUC**
	Bureau			**AUC**
	Centre de congrès et d'exposition			**AUC**

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

► Dans la zone AUC, les constructions ayant pour sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des commerces.

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

ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

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

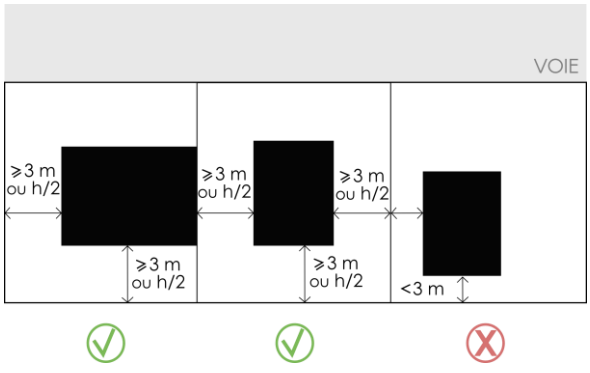
Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

► Implantation

L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux voies est libre. L'implantation sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines.

Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur l'unité foncière considérée, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 mètres devra être observé par rapport à la limite de propriété. (cf. schéma ci-après).



Cas particulier :

Dans toute la zone, lorsque la limite séparative correspond à la limite des zones urbaines UA ou UB, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum égal à la hauteur de la construction (h).

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Le traitement des façades et la teinte des façades devront être cohérents avec les constructions environnantes et justifiés de façon graphique. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions, installations et ouvrages techniques devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement paysager et/ou architectural à proximité en recherchant l'utilisation de matériaux et de couleurs adaptés au milieu environnant.

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 d'ordre technique ou environnemental.

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.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 2 mètres, sauf en cas de nécessité lié à la sécurité du matériel.
- D'une haie végétale.

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

Les projets au sein de parcelles concernées par un Plan de Prévention des Risques devront être conformes à la réglementation en vigueur dudit document.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Hormis pour les cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées ou au moins une voie.

Les toitures plates végétalisées, les toitures photovoltaïques et toitures terrasses sont autorisées.

Les dispositifs d'éclairage naturel sur toiture et/ou de production d'énergie solaire présenteront des dimensions, des implantations et des alignements en cohérence avec les composantes des façades.

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

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

Un minimum de 30% pleine terre devra être respecté sur l'unité foncière.

Un traitement paysager de qualité devra être réalisé en intégrant des plantations et haies paysagères en limite de parcelle et/ou unité foncière contiguë à des zones agricoles et/ou naturelles.

Les espaces non-bâtis, ne servant ni à la circulation, ni au stationnement, seront idéalement plantés.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations autorisées

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité ou de l'extension d'une activité existante, 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.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Constructions à vocation de commerces et de restauration

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Constructions à vocation d'artisanat et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres constructions

Les autres constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la proximité des transports en communs, ainsi qu'à la nature et aux besoins des constructions.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

AUE

La zone AUE

Concerne des espaces ouverts à l'urbanisation dont la vocation principale est vouée aux équipements publics. La zone AUE est également concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les Zones d'Urbanisation Futures de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

ZONE A URBANISER VOUÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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

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.

► Les logements sont autorisés sous condition qu'il soit en lien avec l'activité d'équipement, pour du gardiennage notamment.

AUE

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 le cadre d'opération proposant de l'hébergement
☐ 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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Constructions principales : La hauteur des constructions principales est libre mais doit répondre aux usages visés par ces derniers.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : Les annexes comporteront au maximum deux niveaux.

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

► Implantation par rapport aux voies

- Les constructions seront implantées en cohérence avec les constructions contiguës ou limitrophes.

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Ensemble des constructions : Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales. Dans le cas d'une implantation différente de la construction principale à celle prévue dans le règlement, les annexes et extensions pourront s'aligner à ladite construction principale.

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Caractéristiques des constructions

Les constructions, installations et ouvrages techniques devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement paysager et/ou architectural à proximité en recherchant l'utilisation de matériaux et de couleurs adaptés au milieu environnant.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

En limite de voie publique ou privée et en limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

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

- Les clôtures devront être constituées d'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être doublé d'une haie végétale.

Les murs d'enceintes existants, notamment pour les cimetières, pourront faire l'objet d'une reconstruction à l'identique.

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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 dispositifs d'éclairage naturel sur toiture et/ou de production d'énergie solaire présenteront des dimensions, des implantations et des alignements en cohérence avec les composantes des façades.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales.

Dans le cas où une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est présente, les recommandations qui y sont associées prévalent aux présentes dispositions.

► Autres éléments architecturaux

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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

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

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

Un traitement paysager de qualité devra être réalisé en intégrant des plantations et haies paysagères en limite de parcelle et/ou unité foncière contiguë à des zones agricoles et/ou naturelles.

Les espaces de stockage visibles depuis les voies et/ou emprises publiques devront être camouflés par le biais de plantations d'arbustes et/ou de haies vives.

Les accès aux constructions devront rechercher l'utilisation de revêtements perméables, dans la limite des besoins techniques et de sécurités nécessaires au bon fonctionnement des activités présentes.

Les espaces non-bâtis, ne servant ni à la circulation, ni au stationnement, seront idéalement plantés.

Pour les ouvrages publics et éléments de superstructures nécessaires (silos, cuves, etc.), dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée, un effort d'intégration dans le paysage environnant sera réalisé par le biais de plantations des abords et de gestion des revêtements et couleurs.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la proximité des transports en communs, ainsi qu'à la nature et aux besoins des constructions. Cette règle doit également s'appliquer pour le stationnement vélo.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

Les espaces de stationnements seront plantés et seront constitués de revêtements perméables ou semi-perméables, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

La zone AUL

ZONE A URBANISER VOUÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Concerne des espaces ouverts à l'urbanisation dont la vocation principale est vouée aux activités touristiques et de loisirs. La zone AUL est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

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

► Pour la zone AUL, la sous-destination « logement » est autorisée sous condition de répondre à un besoin de surveillance permanente de l'activité touristique ou de la mise en place de logements pour les travailleurs saisonniers. Ces logements sont limités à l'extension et/ou changement de destination de tout ou partie d'une construction existante.

► La sous-destination « autres hébergements touristiques » est autorisée sous condition de répondre à la programmation prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.

► La sous-destination « restauration » est autorisée sous condition de répondre à la programmation prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.

► La sous-destination « hôtel » est autorisée sous condition de répondre à la programmation prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation

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

PARTIE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Non règlementé. Recommandations précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les zones d'urbanisation futures de taille et de capacité d'accueil limitées.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non règlementé. Recommandations précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les zones d'urbanisation futures de taille et de capacité d'accueil limitées.

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

Non règlementé. Recommandations précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les zones d'urbanisation futures de taille et de capacité d'accueil limitées.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Non règlementé. Recommandations précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les zones d'urbanisation futures de taille et de capacité d'accueil limitées.

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Voir dispositions générales.

La zone AUX

Correspond à des espaces d'extensions à vocation d'activités économiques sur le territoire. La zone AUX est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ZONE A URBANISER VOUÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

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

► La sous-destination « Logement » est autorisée en zone AUX exclusivement pour les constructions nécessaires à la fonction de gardiennage. La création d'un seul logement est autorisée par établissement, nouvellement implanté ou existant.

► Les constructions à vocation de logement seront intégrées dans le bâti des activités autorisées dans les zones AUX.

► La surface de plancher des logements sera équivalente à 30% maximum de la surface de plancher totale de l'établissement, sans excéder une surface de plancher totale de 120m².

► La construction d'annexes des logements est interdite dans la zone AUX, y compris pour les logements existants. L'extension de ces derniers est autorisée mais limitée aux conditions précisées au troisième point de ce chapitre « Interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités ».

► Dans la zone UX, les constructions ayant pour sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sont autorisées à condition que des mesures soient prises pour atténuer les éventuelles nuisances générées par les autres activités autorisées dans la zone (bruit et insertion visuelle notamment).

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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Constructions principales : La hauteur maximale des constructions autorisées est de 10 mètres.
  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique le requiert. Dans ce cas une justification appropriée devra être présentée.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur de 4 mètres maximum.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur visible maximale égale à celle de la construction principale.

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Ensemble des constructions autorisées dans la zone : L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux limites séparatives est libre. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier sera au minimum de 3 mètres.

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Caractéristiques des constructions

Les constructions, installations et ouvrages techniques devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement paysager et/ou architectural à proximité en recherchant l'utilisation de matériaux et de couleurs adaptés au milieu environnant.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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

- D'un système ajouré d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie située à l'intérieur de la parcelle
- D'une haie végétale

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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 dispositifs d'éclairage naturel sur toiture et/ou de production d'énergie solaire présenteront des dimensions, des implantations et des alignements en cohérence avec les composantes des façades.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales.

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

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

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

Un traitement paysager de qualité devra être réalisé en intégrant des plantations et haies paysagères en limite de parcelle et/ou unité foncière contiguë à des zones agricoles et/ou naturelles

Les espaces de stockage visibles depuis les voies et/ou emprises publiques devront être camouflés par le biais de plantations d'arbustes et/ou de haies vives.

Les accès aux constructions devront rechercher l'utilisation de revêtements perméables, dans la limite des besoins techniques et de sécurités nécessaires au bon fonctionnement des activités présentes.

Les espaces non-bâtis, ne servant ni à la circulation, ni au stationnement, ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, seront idéalement plantés.

Pour les ouvrages publics et éléments de superstructures nécessaires (silos, cuves, etc.), dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée, un effort d'intégration dans le paysage environnant sera réalisé par le biais de plantations des abords et de gestion des revêtements et couleurs.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations autorisées

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

Les espaces de stationnements seront plantés et seront constitués de revêtements perméables ou semi-perméables, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

Tout projet devra prévoir la création de places de stationnement vélo à hauteur de 30 % du total des places de stationnement pour véhicule motorisé.

► Constructions à vocation de commerces

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Constructions à vocation d'artisanat, d'activités de services et de bureaux

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Constructions à vocation d'hôtel

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION

Les trois zones ci-dessous sont fermées à l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à **une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** pour les zones AUs, AULs et AUXs.

Zone AUs

Zone AULs

Zone AUXs

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES

La zone N

Correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels. Ces espaces ne sont donc pas urbanisés, à urbaniser ou agricoles.

Le secteur Nr a été défini pour identifier les zones propices à l'installation de projets photovoltaïques.

ZONE NATURELLE (N)

COMPRENANT

- LE SECTEUR NATUREL DESTINÉ AU DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES (Nr)

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

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

► En zone naturelle, les constructions visées à l'article R.151-25 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole constante et pérenne.

> **R 151-25** : *« Peuvent être autorisées, en zone N :*
> 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, L151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

► En zone naturelle, les constructions liées à des activités forestières sont autorisées à condition d'être nécessaires à une exploitation forestière constante et pérenne.

► En dehors du champ d'application de la Loi Montagne, en zone naturelle et en application de l'article L.151-11 II° du Code de l'Urbanisme, 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.

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination pour les constructions identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Logement.

► La destination « Exploitation agricole et forestière » est autorisée, à condition qu'elle fasse l'objet de mesures d'insertion paysagère et qu'elle prenne en compte les éventuels enjeux environnementaux des espaces concernés et de leur environnement.

► L'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement sont autorisées sous réserve :

- De ne pas dépasser la limite de 30 % de surface de plancher initiale avec une surface de plancher totale cumulée de 250 m²,
- De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.

► La construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement est autorisée sous réserve :

- Qu'elle soit implantée à une distance maximale de 35 mètres de la construction principale,
- Que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 100 m²,
- De démontrer qu'elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière.

► L'ensemble des destinations et sous-destination autorisées dans la zone N ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.

► Dans la zone N, hors secteur Nr, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorisée ne permet pas le développement de projets de production d'énergies renouvelables.

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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

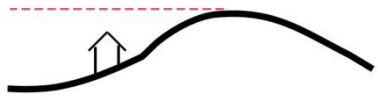
- Logements : les logements autorisés dans la zone N et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de logements existants, les extensions, hors surélévations, auront une hauteur égale à la hauteur de ce dernier. Les annexes auront une hauteur maximale de 4 mètres.
- Hauteur des constructions identifiées au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces constructions reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres constructions autorisées dans la zone : non réglementé à l'exception des constructions agricoles et forestières qui auront une hauteur maximale de 12 mètres.
- Hauteur des constructions autorisées dans la zone Nr : la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

► Implantation

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

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

Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone N respectera les principes suivants. Ces principes s'appliquent à tous les reliefs du territoire.



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter. Les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. Le système ajouré ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone N devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

► Constructions à vocation de logements autorisés dans la zone

Deux places par logement.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

ZONE NATURELLE DE LOISIRS (NL)

Le secteur NL

Correspond à un secteur naturel à vocation d'activités touristiques et de loisirs. La zone NL est également concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination pour les constructions identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,

► L'ensemble des destinations et sous-destination autorisées dans la zone NL ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.

► Dans la zone NL, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorisée ne permet pas le développement de projets de production d'énergies renouvelables au sol.

► Dans la zone NL, la sous-destination « hébergement » comprend l'édification de constructions en nombre limité et sur une surface limitée ainsi que l'aménagement de bâtiments existants le cas échéant. Les nouvelles constructions seront démontables ou mobiles et ne devront générer aucune atteinte aux paysages et à la qualité écologique naturelle du site concerné.

► Les extensions des logements existants sont autorisées. Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher initiale des logements et ne pourront pas porter à plus de 250 m² la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions, hors annexes. Dans le cas d'une surélévation d'un logement existant, la limite de 30% ne s'applique pas.

► Les annexes des logements sont autorisées, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 80 m² pour les piscines et une surface de plancher totale de 50 m² pour les autres annexes.

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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Constructions : La hauteur maximale des constructions est de RDC + comble.
- 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

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

► Implantation par rapport aux voies

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

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

Constructions : Les constructions seront implantées en recul de 3 mètres minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Extension et annexes : Les extensions et les annexes respecteront l'implantation définie pour les constructions.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

o Ensemble des constructions autorisées dans la zone : L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux limites séparatives est libre. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier sera au minimum de 3 mètres.

o Extensions et annexes : Les extensions et les annexes respecteront l'implantation définie pour les constructions

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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.

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone NL devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

Dans le cas où une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est présente, les recommandations qui y sont associées prévalent aux présentes dispositions.

► Extensions et annexes

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

Des recommandations complémentaires sont présentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

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

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

La zone NJ

Correspond à des espaces naturels au sein de la trame urbaine à vocation de jardins partagés. La zone NJ est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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**
	Hôtels			**NJ**
	Autres hébergements touristiques			**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**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**NJ**
	Salles d'art et de spectacles			**NJ**
	Equipements 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

► Dans la zone NJ, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » n'autorise que les ouvrages et installations techniques nécessaires au développement et travaux en lien avec les réseaux publics.

► Dans la zone NJ, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorisée ne permet pas le développement de projets de production d'énergies renouvelables.

NJ

► 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

☐ 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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- 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 règlementation départementale, les constructions respecteront des règles de recul par rapport aux axes des routes départementales suivantes dans les secteurs hors agglomération et hors zones constructibles :

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

► Surface

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

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

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. Le système ajouré ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent document ne sont pas autorisées.

► Autres éléments architecturaux

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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

Voir dispositions générales.

La zone Ntvb

Correspondant 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 TRAME VERTE ET BLEUE (Ntvb)

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		**Ntvb**	
	Exploitation forestière			**Ntvb**
Habitation	Logement			**Ntvb**
	Hébergement			**Ntvb**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			**Ntvb**
	Restauration			**Ntvb**
	Commerce de gros			**Ntvb**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**Ntvb**
	Hôtels			**Ntvb**
	Autres hébergements touristiques			**Ntvb**
	Cinéma			**Ntvb**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**Ntvb**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**Ntvb**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**Ntvb**
	Salles d'art et de spectacles			**Ntvb**
	Equipements sportifs			**Ntvb**
	Autres équipements recevant du public			**Ntvb**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**Ntvb**
	Entrepôt			**Ntvb**
	Bureau			**Ntvb**
	Centre de congrès et d'exposition			**Ntvb**

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

► Les constructions autorisées dans la zone Ntvb ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.

► Dans la zone Ntvb, le développement de projets de production d'énergies renouvelables au sol n'est pas autorisé. L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture n'est pas concernée par cette interdiction.

► En zone Ntvb, la sous-destinations « exploitation agricole » est uniquement autorisée pour la création de cabanes pastorales dans la limite d'une surface de plancher maximale de 20 m².

Ntvb

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

La hauteur n'est pas réglementée dans la zone Ntvb.

Pour les cabanes pastorales, la hauteur maximale sera de 4 mètres à l'égout de toiture.

► Implantation

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

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

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. Le système ajouré ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone Ntvb devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

► **Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales.

► **Autres éléments architecturaux**

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES

La zone A

Concerne la zone agricole où des espaces cultivés ou de pâturage ont été identifiés. Le secteur Ask correspond au secteur agricole skiable de Montferrier. Le secteur Ah concerne les hameaux où les évolutions sont limitées. Le secteur Arnr concerne la réserve naturelle régionale. La zone A est également concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ZONE AGRICOLE (A) COMPRENANT LE SECTEUR Ask

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 - Arnr**	**Ask**
	Exploitation forestière		**A**	**Ask**
Habitation	Logement		**A**	**Ask**
	Hébergement			**A - Ask**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**A**	**Ask**
	Restauration		**A**	**Ask**
	Commerce de gros			**A - Ask**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**A - Ask**
	Hôtels			**A - Ask**
	Autres hébergements touristiques		**A**	**Ask**
	Cinéma			**A – Ask**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**A - Ask**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**A - Ask**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**A - Ask**
	Salles d'art et de spectacles			**A - Ask**
	Equipements sportifs			**A - Ask**
	Autres équipements recevant du public			**A - Ask**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**A – Ask**
	Entrepôt			**A – Ask**
	Bureau			**A - Ask**
	Centre de congrès et d'exposition			**A - Ask**

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

► Dans la zone A, les usages et affections du sols suivants sont interdits :

- Les dépôts de matériaux non liés à une activité agricole ou forestière
- Le stationnement permanent de caravanes
- L'ouverture ou l'installation de nouvelles carrières ou de nouvelles gravières
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises

► Dans le secteur Arnr, seuls pourront être admis la construction, l'aménagement et l'extension des cabanes pastorales sous réserve :

- De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune,
- De démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à l'exercice d'une activité agropastorale (surveillance et soin des animaux),
- De ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher.

► Dans la zone A, pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole et forestière (un site d'exploitation doit s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments/constructions existants + futurs (à la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 10 000 m² :

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières…) nécessaires à une activité agricole ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe…), sous condition :
  - De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou une exploitation agricole, ou une exploitation forestière,
  - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
  - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifiques (sanitaire, environnementale, …).

- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :
  - De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole pérenne,
  - Qu'ils soient situés à 50 m maximum de bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
  - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP, …),
  - De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première,
  - Que le projet ne se situe pas dans une commune couverte par la loi Montagne (sont concernées par la loi Montagne toutes les communes du territoire, à l'exception de Laroque-d'Olmes et Tabre).

- Les constructions à usage d'habitations, sous condition :
  - De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne,
  - Qu'elles soient distantes de 100 m maximum du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
  - De ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher.

- Pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexe (piscines, remises, garages, …) aux habitations existantes sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
  - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 m de la construction principale,
  - Que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m²,
  - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.

► Dans la zone A, pourront être admises l'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :

- De ne pas dépasser la limite de 30% de surface de plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface de plancher,
- De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination pour les constructions identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Artisanat et commerce de détail,

- Restauration,

- Logement,
- Autres hébergements touristiques.

► Dans le secteur Ah, seules sont admises les reconstructions à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés, les extensions verticales ou horizontales des bâtiments dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que la création d'annexes sous réserve que l'emprise au sol cumulée des annexes d'un bâtiment ne dépasse pas 100 m² (existantes + nouvelles). Toutes les possibilités offertes dans le secteur Ah ne doivent pas porter atteinte aux activités agricoles et à la qualité paysagère et environnementale des espaces concernés. Enfin, ces possibilités seront validées par les capacités des réseaux en place, notamment en adduction en eau potable et en électricité.

► L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone A devront être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.

► Dans la zone A, le développement des projets de production d'énergies photovoltaïque au sol non nécessaire à une exploitation agricole n'est pas autorisé. L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture n'est pas concernée par cette interdiction.

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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Logements : les constructions à vocation de logement autorisées dans la zone A et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de logement(s) existant(s), les extensions auront une hauteur égale à la hauteur de ce(s) dernier(s). Les annexes auront une hauteur visible de 4 mètres maximum.
- Hauteur des constructions identifiées au titre de l'article L.151-11 : la hauteur maximale de ces constructions reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres constructions autorisées dans la zone : non réglementé à l'exception des constructions agricoles qui auront une hauteur maximale de 12 mètres.

► Implantation

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

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

Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone A respectera les principes suivants. Ces principes s'appliquent à tous les reliefs du territoire.



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. Le système ajouré ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.
Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone A devront s'intégrer dans leur environnement naturel et paysager. Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier. Les teintes criardes sont proscrites.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale dans leur couleur et matériaux, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales.

► **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.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

► **Constructions à vocation de logements autorisés dans la zone**

Deux places de stationnement par logement.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

Le secteur AL

Correspond à un secteur agricole à vocation d'activités touristiques et de loisirs.

ZONE AGRICOLE DE LOISIRS (AL)

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	**AL**		
	Exploitation forestière			**AL**
Habitation	Logement			**AL**
	Hébergement			**AL**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**AL**	
	Restauration		**AL**	
	Commerce de gros			**AL**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**AL**
	Hôtels			**AL**
	Autres hébergements touristiques			**AL**
	Cinéma			**AL**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**AL**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**AL**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**AL**
	Salles d'art et de spectacles			**AL**
	Equipements sportifs			**AL**
	Autres équipements recevant du public			**AL**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**AL**
	Entrepôt			**AL**
	Bureau			**AL**
	Centre de congrès et d'exposition			**AL**

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 pour les constructions identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,

► L'ensemble des destinations et sous-destination autorisées dans la zone AL ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.

► Dans la zone AL, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorisée ne permet pas le développement de projets de production d'énergies renouvelables au sol.

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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

- Constructions : La hauteur maximale des constructions est de RDC + comble.
- 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
- Constructions appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

► Implantation par rapport aux voies

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

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

Constructions : Les constructions seront implantées en recul de 3 mètres minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Extension et annexes : Les extensions et les annexes respecteront l'implantation définie pour les constructions.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Ensemble des constructions autorisées dans la zone : L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux limites séparatives est libre. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier sera au minimum de 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 DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

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

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à respecter.

► Extensions et annexes

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

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

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

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Non règlementé. Recommandations précisées dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.

Atvb

La zone Atvb

Correspondant 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 AGRICOLE TRAME VERTE ET BLEUE (Atvb)

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		**Atvb**	
	Exploitation forestière		**Atvb**	
Habitation	Logement		**Atvb**	
	Hébergement			**Atvb**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			**Atvb**
	Restauration			**Atvb**
	Commerce de gros			**Atvb**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**Atvb**
	Hôtels			**Atvb**
	Autres hébergements touristiques			**Atvb**
	Cinéma			**Atvb**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**Atvb**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**Atvb**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**Atvb**
	Salles d'art et de spectacles			**Atvb**
	Equipements sportifs			**Atvb**
	Autres équipements recevant du public			**Atvb**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**Atvb**
	Entrepôt			**Atvb**
	Bureau			**Atvb**
	Centre de congrès et d'exposition			**Atvb**

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

► Dans la zone Atvb, pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole et forestière (un site d'exploitation doit s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments/constructions existants + futurs (à la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 5 000 m² :

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières…) nécessaires à une activité agricole pou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe…), sous condition :

- De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou une exploitation agricole, ou une exploitation forestière,
- De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune,
- Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 50 m du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
- De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifiques (sanitaire, environnementale, …).

- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :
  - De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole pérenne,
  - De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune,
  - Qu'ils soient situés à 20 m maximum de bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
  - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP, …),
  - De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première,
  - Que le projet ne se situe pas dans une commune couverte par la loi Montagne (sont concernées par la loi Montagne toutes les communes du territoire, à l'exception de Laroque-d'Olmes et Tabre).

- Les constructions à usage d'habitations, sous condition :
  - De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne,
  - De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune,
  - Qu'elles soient distantes de 50 m maximum du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
  - De ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher.

- Pourront être admises l'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
  - De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune,
  - De ne pas dépasser la limite de 30% de surface de plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 200 m² de surface de plancher,
  - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière,

- Pourra être admise la construction d'une ou plusieurs annexe (piscines, remises, garages, …) aux habitations existantes sans création de nouveau logement / hébergement, sous réserve :
  - De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune,
  - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale,
  - Que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m²,
  - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.

- Pourront être admis la construction, l'aménagement et l'extension des cabanes pastorales sous réserve :
  - De démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune,
  - De démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à l'exercice d'une activité agropastorale (surveillance et soin des animaux),
  - De ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher.

► En zone Atvb, les extensions et les annexes des constructions existantes liées à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sont autorisées.

► Dans la zone Atvb, le développement des projets de production d'énergies photovoltaïque au sol non nécessaire à une exploitation agricole n'est pas autorisé. L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture n'est pas concernée par cette interdiction.

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 du lexique et de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Constructions autorisées dans la zone : non réglementé à l'exception des constructions agricoles qui auront une hauteur maximale de 12 mètres.

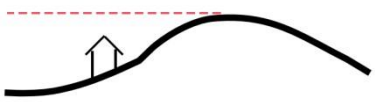
Pour les cabanes pastorales, la hauteur maximale sera de 4 mètres à l'égout de toiture.

► Implantation

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

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

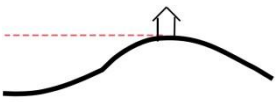
Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone AP respectera les principes suivants. Ces principes s'appliquent à tous les reliefs du territoire.



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC6 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. Le système ajouré ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et 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 Atvb devront s'intégrer dans leur environnement naturel et paysager. Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier. Les teintes criardes sont proscrites.

► 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 (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques…) et architecturales.

► 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, menuiseries, 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.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Voir dispositions générales.