



PLUi Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

LAURAGAIS REVEL SORÉZOIS

3.1 REGLEMENT ECRIT

Cachets et visas :
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
approuvant le PLUi de la Communauté
de Communes Lauragais Revel
Sorèzois

1 // CONTENU DU RÈGLEMENT	8
1. CONTENU DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLUi.....	9
1// Règlement écrit.....	9
2// Documents graphiques.....	9
3// Emplacements réservés.....	10
4// Patrimoine bâti et paysager à préserver.....	10
5// Bâtiments pouvant changer de destination.....	10
6// Lexique des termes techniques du règlement du PLUi.....	10
2. ARTICULATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLUi.....	10
1// Avec le cahier des Orientations d'aménagement et de programmation.....	10
2// Avec les annexes du PLUi.....	12
 2// DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	 14
1// Champ d'application territorial du PLUi de la CC Revel Lauragais Sorèzois.....	15
2// Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	15
3// Division du territoire : les différentes zones du PLUi.....	15
4// Les polarités du territoire de la CCLRS.....	16
5// Risque et Plans de Prévention des Risques (PPR).....	16
6// Protection au titre des Monuments Historiques.....	16
7// Site Patrimonial Remarquable (SPR).....	16
8// Vestiges archéologiques.....	17
9// Espaces Boisés Classés et éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.....	17
10// Éléments de patrimoine bâti et paysager.....	19
11// Protection des captages d'alimentation en eau potable.....	20
12// Ouvrages publics et d'intérêt collectif.....	20
13// Emplacements réservés.....	20
14// Bâtiments pouvant changer de destination.....	20
15// Adaptations mineures.....	21
16// Reconstruction des bâtiments après sinistre.....	21
17// Edification des clôtures.....	21
18// Portée du lexique des termes techniques du règlement du PLUi.....	21
19// Canal du Midi.....	21
20// Permis de démolir.....	21

3.1 // REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....22

>> zones Ua, Ub, Ub1, Ub2, Uc1, Uc2, Uh, Uj, Ue, Us, Ui, Uf, Uxa et Uxb

CHAPITRE U-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	23
ARTICLE U-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	23
ARTICLE U-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale	28
CHAPITRE U-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	29
ARTICLE U-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions	29
ARTICLE U-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
ARTICLE U-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	44
ARTICLE U-II-4 : Stationnement	45
CHAPITRE U-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	48
ARTICLE U-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées	48
ARTICLE U-III-2 : Desserte par les réseaux	49

3.2 // REGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)53

>> zones AU, AUe, AUxa et AUxb

CHAPITRE AU-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	54
ARTICLE AU-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	54
ARTICLE AU-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale	56
CHAPITRE AU-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
ARTICLE AU-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	57
ARTICLE AU-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
ARTICLE AU-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	70
ARTICLE AU-II-4 : Stationnement	71
CHAPITRE AU-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	74
ARTICLE AU-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	74
ARTICLE AU-III-2 : Desserte par les réseaux.....	75

3.3 // REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)79

>> zones A, Ap, Aj et Atvb

CHAPITRE A-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS
ET NATURES D'ACTIVITES80

ARTICLE A-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols,
constructions et activités, destinations et sous-destinations.....80

ARTICLE A-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....84

CHAPITRE A-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE
ET PAYSAGERE.....85

ARTICLE A-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions85

ARTICLE A-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....89

ARTICLE A-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
et des abords des constructions.....93

ARTICLE A-II-4 : Stationnement.....94

CHAPITRE A-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX94

ARTICLE A-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées94

ARTICLE A-III-2 : Desserte par les réseaux.....95

3.4 // REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES97

>> zones N, Nt vb, Nrf, Nx, Nt, Ntc, Ni, Ngv, Ne et Nc

CHAPITRE N-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS
ET NATURES D'ACTIVITES98

ARTICLE N-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols,
constructions et activités, destinations et sous-destinations.....98

ARTICLE N-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....102

CHAPITRE N-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE
ET PAYSAGERE.....103

ARTICLE N-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions103

ARTICLE N-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....107

ARTICLE N-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
et des abords des constructions.....111

ARTICLE N-II-4 : Stationnement.....111

CHAPITRE N-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX112

ARTICLE N-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées112

ARTICLE N-III-2 : Desserte par les réseaux.....112

4.1 // ANNEXE : Insertion des bâtiments agricoles 115

4.2 // ANNEXE : Lexique 113

4.3 // ANNEXE : Palette végétale 127

DOCUMENT DE
TRAVAIL

3.1 // REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....22

>> zones Ua, Ub, Ub1, Ub2, Uc1, Uc2, Uh, Uj, Ue, Us, Ui, Uf, Uxa et Uxb

CHAPITRE U-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	23
ARTICLE U-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	23
ARTICLE U-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale	28
CHAPITRE U-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	29
ARTICLE U-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions	29
ARTICLE U-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
ARTICLE U-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	44
ARTICLE U-II-4 : Stationnement	45
CHAPITRE U-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	48
ARTICLE U-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées	48
ARTICLE U-III-2 : Desserte par les réseaux	49

3.2 // REGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)53

>> zones AU, AUe, AUxa et AUxb

CHAPITRE AU-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	54
ARTICLE AU-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	54
ARTICLE AU-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale	56
CHAPITRE AU-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
ARTICLE AU-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	57
ARTICLE AU-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
ARTICLE AU-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	70
ARTICLE AU-II-4 : Stationnement	71
CHAPITRE AU-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	74
ARTICLE AU-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	74
ARTICLE AU-III-2 : Desserte par les réseaux.....	75

3.3 // REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....79

>> zones A, Ap, Aj et Atvb

CHAPITRE A-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS
ET NATURES D'ACTIVITES80

ARTICLE A-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols,
constructions et activités, destinations et sous-destinations.....80

ARTICLE A-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....84

CHAPITRE A-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE
ET PAYSAGERE.....85

ARTICLE A-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions85

ARTICLE A-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....89

ARTICLE A-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
et des abords des constructions.....93

ARTICLE A-II-4 : Stationnement.....94

CHAPITRE A-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX94

ARTICLE A-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées94

ARTICLE A-III-2 : Desserte par les réseaux.....95

3.4 // REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES97

>> zones N, Nt vb, Nrf, Nx, Nt, Ntc, Ni, Ngv, Ne et Nc

CHAPITRE N-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS
ET NATURES D'ACTIVITES98

ARTICLE N-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols,
constructions et activités, destinations et sous-destinations.....98

ARTICLE N-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....102

CHAPITRE N-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE
ET PAYSAGERE.....103

ARTICLE N-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions103

ARTICLE N-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....107

ARTICLE N-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
et des abords des constructions.....111

ARTICLE N-II-4 : Stationnement.....111

CHAPITRE N-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX112

ARTICLE N-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées112

ARTICLE N-III-2 : Desserte par les réseaux.....112

4.1 // ANNEXE : Insertion des bâtiments agricoles.....115

4.2 // ANNEXE : Lexique113

4.3 // ANNEXE : Palette végétale.....127

1 //

CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme, qu'elles concernent des projets de construction, d'installation, d'extension, d'aménagement, de lotissement, de changement de destination ou de travaux ou de coupes et abattages d'arbres.

Le règlement écrit s'articule avec d'autres pièces du PLUI qui s'imposent également aux autorisations d'urbanisme.

1. CONTENU DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLUI

Les pièces réglementaires du PLUI se composent :

1// Règlement écrit

Il précise les dispositions générales applicables aux projets d'urbanisme ainsi que les dispositions spécifiques à chacune des zones délimitées dans le document graphique du PLUI. Ces dispositions s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle) est régie par 8 articles qui s'organisent de la manière suivante :

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- I.2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- II.1. Volumétrie et implantation des constructions
- II. 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- II.4. Stationnement

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- III.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- III.2. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

2// Documents graphiques

► Le plan de zonage :

Applicable sur l'ensemble du territoire intercommunal, il vient délimiter :

- les différentes zones du territoire dans lesquelles s'appliquent des règles spécifiques définies dans le règlement écrit,
- les secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- les emplacements réservés,
- le patrimoine bâti et paysager à préserver,

- les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue,
- les bâtiments pouvant changer de destination.

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un **rapport de conformité**.

► **Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)**

En s'appuyant sur les caractéristiques des différentes formes urbaines qui composent le territoire, chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires au sein de la zone U.

Présentées via un atlas cartographique, les règles édictées viennent compléter les règles édictées par le premier plan du zonage.

3// Emplacements réservés

Chaque emplacement réservé comporte un numéro, un objet, un bénéficiaire. Ils s'imposent aux demandes d'autorisation dans un rapport de conformité. Ces emplacements sont listés en annexe du règlement.

4// Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments bâtis et paysagers à préserver sont présentés, par numéro et par commune. Le règlement écrit fixe des dispositions particulières applicables à ces éléments. Ces derniers sont listés en annexe du règlement.

5// Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) sont présentés, par numéro et par commune. Le règlement écrit fixe des dispositions particulières applicables à ces bâtiments. Ces derniers sont listés en annexe du règlement.

6// Lexique des termes techniques du règlement du PLUI

Il précise les définitions de certains termes techniques tels qu'ils sont utilisés dans le règlement écrit.

2. ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLUI






1// Avec le cahier des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce n°4.1 du PLUI




Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiées sur les documents graphiques, sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP définissent des principes d'aménagement mais également viennent préciser la manière dont les parcelles doivent être aménagées.

Les secteurs concernés par des OAP sont identifiés dans le document graphique du PLUI :

Destination des constructions

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Habitat individuel groupé
-  Habitat intermédiaire ou petit collectif
-  Habitat collectif

Il s'agit de la typologie de logements à dominante d'habitat individuel ou groupé ou collectif privilégiée sur le secteur. Toutefois, elle n'exclut pas la possibilité d'accueillir d'autres typologies, notamment plus denses que celles présentées. Certaines activités lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat, les intentions du projet (pour les OAP valant règlement) et sous réserve de respecter le règlement écrit (pour les OAP sectorielle) peuvent y être autorisées.

-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Equipement d'intérêt collectif et services publics
-  Hébergement

Des secteurs spécifiques à dominante d'activités économiques / équipement ou hébergement ont également été identifiés pour des OAP. Sur ces secteurs, il est fortement privilégié

- Pour les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : il s'agit d'accueillir les constructions dédiées à l'activité artisanale, commerciale et industrielle
- Pour les secteurs d'équipements : ils concernent principalement des projets qui seront portés par les collectivités
- Pour les secteurs d'hébergement : des projets tels que des structures spécifiques, des logements partagés ou multi-générationnels sont à privilégier.






-  Secteur de mixité fonctionnelle

Les secteurs de mixité fonctionnelle ont vocation à accueillir, outre des constructions à vocation d'habitation, des activités compatibles avec l'habitat. Sur ces espaces, il est privilégié notamment l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux

Aménagements spécifiques

-  Bâtiment à démolir
-  Secteur d'implantation préférentielle



Des bâtiments existants pourront être démolis à terme pour permettre la requalification des espaces et l'aménagement des secteurs concernés

-  Espace commun et partagé à aménager
-  Espace naturel à préserver ou à créer
-  Espace à végétaliser
-  Pièce d'eau
-  Zone humide

Afin de privilégier des aménagements paysagers qualitatifs, il peut être demandé :

- des espaces communs partagés peuvent répondre à différents usages : circulation, retournement ou stationnement des véhicules, espaces d'aménités
- des espaces naturels à préserver ou à créer sont inconstructibles
- des espaces à végétaliser peuvent être traités en espaces verts enherbés ou plantés d'arbres ou de haies bocagères composées d'essences locales. Il s'agit de laisser ces espaces perméables.
- des zones humides à prendre en compte. Elles doivent être maintenues en espace vert et ne pas faire l'objet d'une imperméabilisation

Gestion des constructions

-  Hauteur du bâti
-  Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

Les éléments ou ensembles bâtis font l'objet :

- D'un référentiel hauteur à ne pas dépasser afin de gérer leur intégration au sein des quartiers existants
- d'un droit de regard de la collectivité afin qu'ils ne soient pas détériorés

Gestion des circulations et stationnement

-  Accès à la zone
-  Aire de retournement
-  Mutualisation des entrées
-  Circulation à sens unique
-  Circulation à sens unique
-  Aire de stationnement privé
-  Aire de stationnement à créer ou à aménager




Il est indiqué l'accès aux secteurs d'aménagement sur chaque secteur. Ces principes viennent conditionner l'entrée et sortie de chaque OAP afin de limiter la multiplicité des entrées individuelles. Il est privilégié des infrastructures internes mutualisées. L'aménagement de voirie interne associée peut être effectué selon les besoins attestés sur le secteur.

La mutualisation des entrées est à privilégier pour limiter la multiplication des accès et réduire le risque d'accidentologie

Le sens unique de la voie de desserte devra être déterminé en accord avec les services gestionnaires de voirie. L'orientation des flèches indiquée ne précise pas le sens de circulation à mettre en place. Le sens de circulation est à définir suivant le bon fonctionnement des flux et la sécurisation du secteur.

Il s'agit de prévoir des espaces dédiés au stationnement. Plus spécifiquement sur certains secteurs, il est demandé d'aménager des espaces de stationnement dits privés, soit liés et dédiés aux opérations résidentielles.

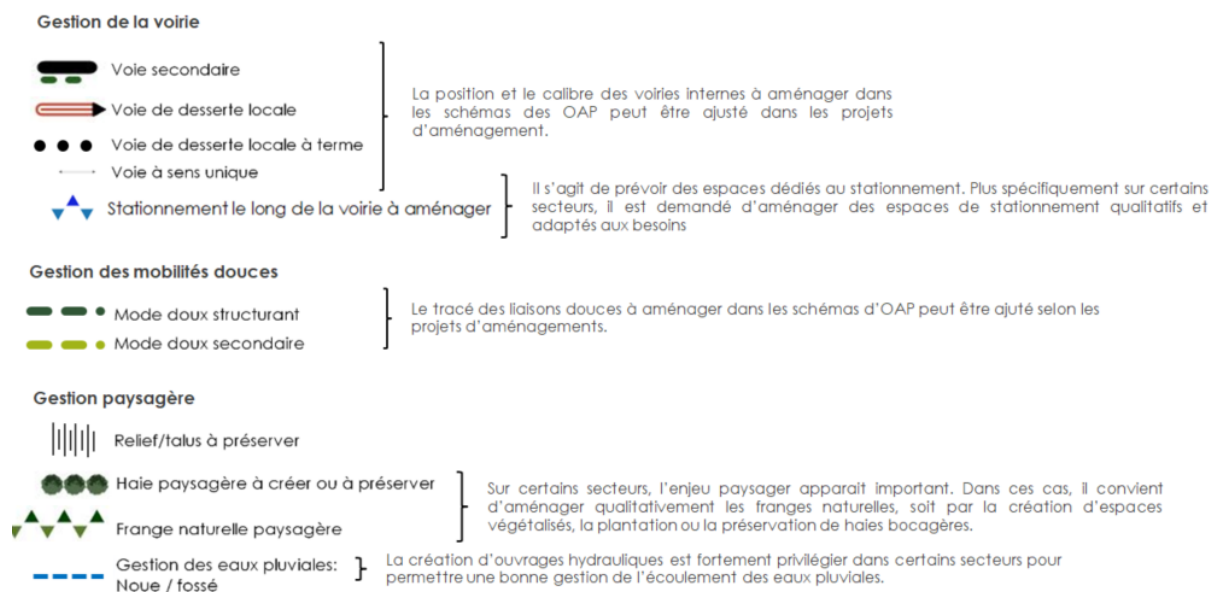
Aménagement paysager

-  Création d'ouvrage hydraulique
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Élément végétal à préserver

La création d'ouvrages hydrauliques est fortement privilégiée dans certains secteurs pour permettre une bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales.

Les secteurs d'aménagement veilleront à :

- préserver les éléments végétaux identifiés
- maintenir des percées visuelles sur les perspectives paysagères à valoriser



Tout projet d'aménagement, de construction ou de travaux attendu sur ces sites et concerné par des OAP doit :

- être conforme aux dispositions du règlement écrit et graphique de la zone concernée par le projet.
- être compatible avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP correspondante : principes communs et principes spécifiques au secteur concerné par le projet,

2// Avec les annexes du PLUI

Les annexes du PLUI regroupent plusieurs documents :

- **Servitudes d'utilité publique (SUP) :** Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI), protections au titre des Monuments Historiques (sites ou bâtiments inscrits ou classés et leurs abords), servitudes radioélectriques, etc.

Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter ces SUP dans un rapport de conformité.

- **Annexes sanitaires :** Réseaux d'adduction d'eau potable (AEP), schémas d'assainissement collectif, cartes d'aptitude au sol de l'assainissement non collectif, règlements d'assainissement, réseaux de chaleur, organisation de la collecte des déchets, etc.

Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter les règlements applicables.

- **Annexes relatives aux risques :** Risques de feux de forêt, marge de recul aux abords des voies à grande circulation, risques de mouvements de terrain, cartographie informative des zones inondables (CIZI), classement sonore aux abords des infrastructures de transport terrestre, etc.

Elles s'appliquent aux projets d'urbanisme, dans un rapport de prise en compte ou de conformité, selon les cas

- **Autres annexes complémentaires :** Zones d'aménagement concerté, périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, règlement local de publicité...

Elles s'appliquent aux projets d'urbanisme, dans un rapport de prise en compte aux projets d'urbanisme.

2// DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1// Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC Revel Lauragais Sorèzois.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorèzois.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées, dans toutes les communes du territoire.

2// Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2-1. Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

2-2. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLUi les prescriptions prises au titre de législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, visées à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au PLUi. Ces servitudes sont précisées dans le Plan et les textes des servitudes figurant en dossier d'annexe du PLUi.

2-3. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLUi : les dispositions du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement sanitaire départemental, du Règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, ...

2-4. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLUi : la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

2-5. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLUi : les règlements de lotissement en vigueur (toutefois, ce sont les règles du PLUi qui s'appliquent lorsqu'elles sont plus contraignantes que celles du lotissement). Les règlements de lotissement en vigueur figurent en annexe du PLUi.

3// Division du territoire : les différentes zones du PLUi

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones dans le document graphique du PLUi. Chaque zone présente des spécificités et des règles spécifiques applicables aux projets d'urbanisme.

Zones urbaines (U) : parties du territoire déjà urbanisées et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est divisée en plusieurs zones.

Zones à urbaniser (AU) : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est divisée en plusieurs zones.

Zones agricoles (A) : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières (N) : espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels ou de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

4// Les polarités du territoire de la CCLRS

Le présent règlement comporte certaines dispositions spécifiques aux différentes polarités du territoire définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi :

- Pôles d'équilibre : Revel
- Pôles de proximité : Sorèze, Saint-Felix-Lauragais

5// Risques et Plans de Prévention des Risques (PPR)

Les PPR approuvés constituent des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui sont annexées au PLUi. Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter ces SUP dans un rapport de conformité

Mobilisation des articles R111-2 et R111-3 du Code de l'urbanisme et des cartes de la CIZI :

Par ailleurs, au titre du R111-2 et R111-3 du Code de l'urbanisme et suivants, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLUi, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Cette disposition a notamment vocation à s'appliquer sur les terrains situés dans les secteurs de « crue très fréquente (d'ordre annuelle) » et de « crue fréquente (retour de 5 à 15 ans) » sur les cartographies des zones inondables en ex-Midi-Pyrénées (CIZI) qui sont consultables sur : <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/cizi-a25419.html>.

Dans ces secteurs, il pourrait être notamment prescrit :

- Une surélévation du premier plancher des constructions d'habitations ;
- Une limitation de l'emprise au sol ;
- Une perméabilité des clôtures.

6// Protection au titre des Monuments Historiques

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'annexe 5.1 du PLUi présente les servitudes de protection au titre des Monuments Historiques.

7// Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Sur les communes de Revel et de Sorèze, les dispositions des SPR s'appliquent (plans et règlements annexés au PLU intercommunal).

8// Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du Code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

9// Espaces Boisés Classés et éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

► Espaces Boisés Classés

Légende sur le règlement graphique



Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

► Éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

Légende sur le règlement graphique



Eléments relais de type boisement au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme



Corridor écologique à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme



Corridors écologiques terrestres à restaurer au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme



Réserveurs de biodiversité (trame bleue) au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme



Corridors écologiques (trame bleue) au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme



Autres cours d'eau (trame bleue) au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme



Zones humides au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

En application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLUi délimite 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.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

• Dispositions générales

Les espaces et éléments contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Des destructions sont autorisées que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Suppression d'un obstacle pouvant augmenter l'exposition à un risque ou créer une gêne pour la sécurité publique (obstacle au libre écoulement des eaux dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, gêne pour la visibilité au niveau d'un carrefour routier), sous réserve d'une replantation compensatrice* en dehors de ce secteur contraint.
- Entretien de la ripisylve. L'entretien de la ripisylve regroupe toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Remplacement des arbres présentant un mauvais état sanitaire, par des essences locales.
- Création d'un nouvel accès à un point d'eau dans la limite maximale de 5 mètres de largeur d'emprise, sous réserve d'une replantation compensatrice*.
- Travaux d'aménagement correctement intégrés dans le paysage, sous réserve d'une replantation compensatrice*.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve d'une replantation compensatrice*.

Les **replantations compensatrices doivent être équivalentes en linéaire ou en surface ou en volume comparativement haies ou boisements détruits au sein du même réservoir et dans un rayon de 500 mètres maximum autour de l'élément détruit ou au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique. Elles doivent être composées d'essences locales ou adaptées aux conditions locales de sol et de climat (se référer à la liste des essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement). En cas d'impossibilité de reboisement, un arbre de haut jet d'essence locale doit être replanté pour 5 mètres linéaires de haies arrachées. Les arbres et arbustes plantés pour restaurer les continuités de haies seront choisis parmi les essences locales.*

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du PLUi doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté lorsque cela est rendu nécessaire pour une gestion de servitude.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants. Lors de l'implantation de constructions, les plantations existantes doivent être maintenues.

• Dispositions spécifiques aux corridors écologiques terrestres

Légende sur le règlement graphique

- Corridor écologique à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme
- - - Corridors écologiques terrestres à restaurer au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles, extensions et annexes s'implantent au-delà d'une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de ces corridors.

• Dispositions spécifiques aux corridors écologiques constituant la trame bleue

Légende sur le règlement graphique

- Corridors écologiques (trame bleue) au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Autres cours d'eau (trame bleue) au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles, extensions et annexes s'implantent à au moins 5 mètres du haut des berges des cours d'eau identifiés comme des « corridors écologiques (trame bleue) » et des « autres cours d'eau ».

- **Dispositions spécifiques aux réservoirs de biodiversité de la trame bleue**

Légende sur le règlement graphique

 Réservoirs de biodiversité (trame bleue) au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles, extensions et annexes s'implantent à au moins 10 mètres du haut des berges des cours d'eau identifiés comme des « réservoirs de biodiversité (trame bleue) ».

- **Dispositions spécifiques aux zones humides**





Légende sur le règlement graphique

 Zones humides au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant à l'exception de ceux liés à des travaux de restauration, des installations d'intérêt général, des ouvrages de réduction des risques naturels ou sur des aménagements permettant l'ouverture de ces milieux au public.

10// Éléments de patrimoine bâti et paysager

Légende sur le règlement graphique

-  Éléments de patrimoine bâti au titre de l'art. L-151-19 du Code l'Urbanisme
-  Éléments de patrimoine naturel au titre de l'art. L-151-19 du Code l'Urbanisme
-  Patrimoine naturel au titre de l'art. L-151-19 du Code l'Urbanisme
-  Parcs et jardins au titre de l'art. L-151-19 du Code l'Urbanisme

En application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLUi identifie et localise des éléments de patrimoine bâti et paysager, à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

- **Dispositions générales**

Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un de ces éléments paysagers doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme, excepté lorsque cela est rendu nécessaire pour une gestion de servitude.

- **Dispositions spécifiques au patrimoine bâti**

Légende sur le règlement graphique


 Éléments de patrimoine bâti au titre de l'art. L-151-19 du Code l'Urbanisme

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction protégée au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir.

Ces éléments de patrimoine bâti sont présentés dans la pièce 3.3 du PLUi.

- **Dispositions spécifiques aux parcs et jardins**

Légende sur le règlement graphique

 Parcs et jardins au titre de l'art. L-151-19 du Code l'Urbanisme

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants. Lors de l'implantation de constructions, les plantations existantes doivent être maintenues.

11// Protection des captages d'alimentation en eau potable

Des périmètres de protection de captage, rapprochés ou éloignés, sont établis autour des sites de captages d'eau destinés à la consommation humaine, en vue d'assurer la préservation de la ressource et de réduire les risques de pollutions ponctuelles ou accidentelles de la ressource sur ces points précis.


Des dispositions particulières s'appliquent dans ces périmètres.

12// Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans toutes les zones du PLUi, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif ou général et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

13// Emplacements réservés

Légende sur le règlement graphique

 Emplacement réservé au titre de l'art. L-151-41 du Code l'Urbanisme

En application des articles L151-38 à 42 et R151-34 du Code de l'urbanisme, le PLUI comporte des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLUI et précisés dans la partie réglementaire du PLUI (cf. pièce 3.3 Annexes réglementaires).

14// Bâtiments pouvant changer de destination

Légende sur le règlement graphique

 Changement de destination au titre de l'art. L-151-11 du Code l'Urbanisme

En application des articles L151-11-2° et R151-35 du Code de l'urbanisme, le document graphique du PLUI identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en zone agricole, et de l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, en zone naturelle et forestière.

Le présent règlement définit les règles applicables à ces changements de destination. Dans tous les cas, le changement de destination de ces bâtiments est conditionné par la capacité des réseaux à desservir les nouvelles destinations.

Les destinations des constructions sont définies dans le lexique du règlement du PLUI.

Les bâtiments pouvant changer de destination sont présentés dans la pièce 3.3 du PLUI.

15// Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLUI :

1°- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2°- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à 6.

En application de l'article R151-13 du Code de l'urbanisme, les règles alternatives définies dans le règlement ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures et d'accorder des dérogations aux règles du PLUI.

16// Reconstruction des bâtiments après sinistre

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

17// Edification des clôtures

Dans certaines communes, l'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Attention :

- cette liste est susceptible d'évoluer en fonction des décisions qui pourraient être prises par les différents conseils municipaux ;

- dans les communes ou secteurs dans lesquels une déclaration préalable n'est pas requise, les règles du présent PLUi doivent quand même être respectées.

18// Portée du lexique des termes techniques du règlement du PLUI

Le lexique des termes techniques précise les définitions de certains termes techniques tels qu'ils sont utilisés dans le règlement écrit. Il comporte également des illustrations qui ont une portée pédagogique.

19// Canal du Midi

Les dispositions définies dans le Plan de gestion du bien « Canal du Midi » qui est inscrit sur la liste du patrimoine mondial s'imposent à l'ensemble des dispositions du présent PLUi (règlement écrit et graphique, OAP). Le Plan de gestion est annexé au présent PLUi.

20// Permis de démolir

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux dispositions des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'urbanisme.

3.1 //

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine (U) est constituée des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- ▶ Zone Ua // Centres-villes & centres-bourgs,
- ▶ Zone Ub// Extensions urbaines des centres-villes,
- ▶ Zone Ub1// Extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées,
- ▶ Zone Ub2// Extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées - enjeux touristiques,
- ▶ Zone Uc1// Gestion de l'existant des extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées,
- ▶ Zone Uc2// Gestion de l'existant des extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées, - constructibilité limitée
- ▶ Zone Uh// Hameaux historiques,
- ▶ Zone Ue// Secteurs d'équipements d'intérêt collectif,
- ▶ Zone Uj// Secteurs de jardins
- ▶ Zone Us// Secteurs d'hébergements spécifiques,
- ▶ Zone Ul// Secteurs d'équipements de loisirs,
- ▶ Zone Ut// Secteurs d'activités touristiques
- ▶ Zone Uxa// Secteurs d'activités économiques à vocation artisanale et industrielle
- ▶ Zone Uxb// Secteurs d'activités économiques à vocation artisanale et commerciale

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLUI (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLUI définit les termes techniques utilisés.

Dans les zones couvertes par les SPR des communes de Revel et Sorèze (il s'agit principalement de zones Ua), les dispositions des SPR, qui sont annexées au PLUI, priment sur le règlement du PLUI.

CHAPITRE U-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE U-I-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

a) Dispositions générales :

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.
- Sauf indication contraire et **excepté en zone Uc1 et Uc2**, est autorisée l'extension limitée (30 % maximum de surface de plancher) des constructions et bâtiments existant à la date d'approbation du PLUI et dont la destination ou la sous-destination est interdite,

sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires ou qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement de la zone.

- **En zone Uxa et Uxb**, les containers, dépôts et stockages en plein air ne sont autorisés que s'ils sont directement liés à une activité présente sur le terrain ou la zone.

b) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites :

	Ua	Ub	Ub1	Ub2	Uc1	Uc2	Uh
<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div>✓ Constructions nouvelles autorisées</div> <div>✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)</div> <div>⊘ Constructions nouvelles interdites</div> <div>⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)</div> </div>							
HABITATIONS							
Logements	✓	✓	✓	✓	⊘*	✓*	✓
Hébergements	✓	✓	✓	✓	⊘*	✓*	✓
COMMERCES & ACTIVITES DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détails ⁽¹⁾	✓	✓	✓*	✓*	⊘*	✓*	✓*
Restauration	✓	✓	✓	✓	⊘*	✓*	✓
Commerces de gros	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓*	✓*	⊘	⊘	✓*
Hôtels	✓	✓	⊘	✓	⊘	⊘	✓
Autres hébergements touristiques	✓	✓	⊘	✓	⊘	⊘	✓
Cinéma	✓	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	⊘*	✓*	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	⊘*	✓*	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	⊘	⊘	✓
Salles d'arts et de spectacles	✓	✓	⊘	✓	⊘	⊘	✓
Equipements sportifs	✓	✓	⊘	✓	⊘	⊘	✓
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	⊘	⊘	✓
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES							
Industries ⁽²⁾	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Entrepôts	✓*	✓*	✓*	✓*	⊘*	✓*	✓*
Bureaux	✓	✓	✓*	✓*	⊘*	✓*	✓*
Centre de congrès et d'exposition	✓	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES							
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘

- ✓ Constructions nouvelles autorisées
- ✓* Constructions nouvelles admises sous onditions (cf. ci-après)
- ⊘ Constructions nouvelles interdites
- ⊘* Constructions nouvelles interdites
+ conditions spécifiques (voir page suivante)

	Ue	Us	Uj	Ui	Ut	Uxa	Uxb
HABITATIONS							
Logements	✓*	✓*	⊘	✓*	✓*	⊘*	⊘*
Hébergements	⊘	✓	⊘	⊘	⊘	⊘*	⊘*
COMMERCES & ACTIVITES DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détails ⁽¹⁾	⊘	⊘	⊘	⊘	✓*	✓*	✓
Restauration	⊘	✓*	⊘	⊘	✓	✓*	✓
Commerces de gros	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	✓	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊘	✓*	⊘	⊘	✓*	⊘	✓
Hôtels	⊘	⊘	⊘	⊘	✓	⊘	✓
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘	⊘	✓	⊘	⊘
Cinémas	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	✓
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	⊘	⊘	⊘	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	⊘	⊘	⊘	✓	⊘
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	⊘	⊘	⊘	✓*	✓
Salles d'arts et de spectacles	✓	✓*	⊘	✓	⊘	⊘	✓
Equipements sportifs	✓	✓	⊘	✓	⊘	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	✓	✓	⊘	✓	⊘	⊘	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES							
Industries ⁽²⁾	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘
Entrepôts	⊘	✓*	⊘	✓*	✓*	✓*	⊘
Bureaux	⊘	✓*	⊘	✓*	✓*	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	✓	✓
EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES							
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘

(1) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

(2) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

c) Conditions

Zones	Sous-destinations	Conditions
Ua	Entrepôts	<input type="checkbox"/> Sous réserve d'être liés à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.
Ub	Entrepôts	<input type="checkbox"/> Sous réserve d'être liés à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.
Ub1	Artisanat et commerce de détails	<input type="checkbox"/> Cf. article U-I-2 « Mixité fonctionnelle ».
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Bureaux	
	Entrepôts	<input type="checkbox"/> Sous réserve d'être liés à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.

Zones	Sous-destinations	Conditions
Ub2	Artisanat et commerce de détails	<input type="checkbox"/> Cf. article U-I-2 « Mixité fonctionnelle ».
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Bureaux	<input type="checkbox"/> Sous réserve d'être liés à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.
	Entrepôts	
Uc1	Logements	<input type="checkbox"/> Seules sont autorisées les extensions, la rénovation et la création d'annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi avec une limite maximale de 200 m ² de surface de plancher (existant inclus).
	Hébergements	
	Restauration	
	Entrepôts	
Uc1	Artisanat et commerce de détails	<input type="checkbox"/> Seules sont autorisées les extensions limitées (30% maximum), la rénovation et la création d'annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Uc2	Logements	<input type="checkbox"/> Sont autorisées les extensions et les nouvelles constructions dans la limite maximale de 15% d'emprise au sol et 250m ² de surface de plancher.
	Hébergements	
	Restauration	
	Entrepôts	
	Artisanat et commerce de détails	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Uh	Artisanat et commerce de détails	<input type="checkbox"/> Cf. article U-I-2 « Mixité fonctionnelle ».
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<input type="checkbox"/> Seules sont autorisées les extensions, la rénovation et la création d'annexes aux constructions existantes.
	Bureaux	<input type="checkbox"/> Cf. article U-I-2 « Mixité fonctionnelle ».
	Entrepôts	<input type="checkbox"/> Sous réserve d'être liés à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.
Ue	Logements	<p>Pour les nouvelles constructions seulement :</p> <input type="checkbox"/> Sous réserve d'être nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.
		<p>Pour les travaux sur les constructions existantes :</p> <input type="checkbox"/> Les constructions de cette sous-destination qui sont existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent être étendues et/ou complétées par des constructions annexes.

Zones	Sous-destinations	Conditions
Uj		Les abris et/remises sont autorisés dans la limite de 10 m ² par unité foncière. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de jardins partagés et/ou familiaux, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 10 m ² par jardin.
Us	Logements	<p>Pour les nouvelles constructions seulement :</p> <input type="checkbox"/> Sous réserve d'être nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.
	Restauration	<p>Pour les travaux sur les constructions existantes :</p> <input type="checkbox"/> Les constructions de cette sous-destination qui sont existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent être étendues et/ou complétées par des constructions annexes.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Salles d'arts et de spectacles	<input type="checkbox"/> Sous réserve de n'être qu'une activité secondaire à une sous-destination autorisée dans la zone.
	Entrepôts	<input type="checkbox"/> Sous réserve d'être liés à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.
Bureaux		
Ui	Logements	<p>Pour les nouvelles constructions seulement :</p> <input type="checkbox"/> Sous réserve d'être nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.
	Entrepôts	<p>Pour les travaux sur les constructions existantes :</p> <input type="checkbox"/> Les constructions de cette sous-destination qui sont existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent être étendues et/ou complétées par des constructions annexes.
	Bureaux	
	Exploitation agricole	<p>Pour les nouvelles constructions seulement :</p> <input type="checkbox"/> Sous réserve d'être nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone ; <input type="checkbox"/> Et sous réserve de ne générer ou de n'accroître aucun périmètre de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
Ut	Logements	<p>Pour les nouvelles constructions seulement :</p> <input type="checkbox"/> Sous réserve d'être nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.
	Entrepôts	<p>Pour les travaux sur les constructions existantes :</p> <input type="checkbox"/> Les constructions de cette sous-destination qui sont existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent être étendues et/ou complétées par des constructions annexes.
	Bureaux	<input type="checkbox"/> Sous réserve d'être liés à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.

Zones	Sous-destinations	Conditions
Uxa	Logements Hébergements	<input type="checkbox"/> Les extensions et constructions d'annexes des constructions existantes sont interdites.
	Artisanat et commerce de détails	<input type="checkbox"/> Sous réserve de n'être qu'une activité secondaire à une sous-destination autorisée dans la zone (exemple : magasin d'usine...) et que leur surface de vente n'excède pas 200 m ² .
	Restauration	Pour les nouvelles constructions seulement : <input type="checkbox"/> Sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement de la zone et de ses activités ; <input type="checkbox"/> Et sous réserve et que leur surface de plancher n'excède pas 200 m ² Pour les travaux sur les constructions existantes : <input type="checkbox"/> Les constructions de cette sous-destination qui sont existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent être étendues et/ou complétées par des constructions annexes.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<input type="checkbox"/> Les constructions de cette sous-destination qui sont existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent être étendues et/ou complétées par des constructions annexes.
	Industries Entrepôts	<input type="checkbox"/> Sous réserve de ne pas constituer un établissement classé SEVESO.
	Logements Hébergements	<input type="checkbox"/> Les extensions et constructions d'annexes des constructions existantes sont interdites.

ARTICLE U-I-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

a) Mixité fonctionnelle

Sous-destination des constructions	Secteurs d'implantation
Artisanat et commerces de détails et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	> Sont autorisés au sein des zones urbaines Ub1, Ub2, Uc et Uh : les activités artisanales et les commerces de détails ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que leur surface de vente (pour les commerces ; sinon surface de plancher pour les autres) n'excède pas : <ul style="list-style-type: none"> o 300 m² dans les pôles d'équilibre (Revel) et de proximité (Sorèze, Saint-Felix-Lauragais) o 100 m² dans les autres communes
Bureaux	> Sont autorisés uniquement au sein des zones urbaines Ub1, Ub2 et Uh : les bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 50m ² par unité foncière.

Sur les secteurs à « linéaire commercial à protéger » au titre de l'art. L. 151-16 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique sur les communes de Revel et Sorèze, est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une sous-destination autre que :

- Celles de la destination « commerces et activités de service »
- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

b) Mixité sociale

Dans ou en dehors des OAP, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux.

CHAPITRE U-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U-II-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur : cf. lexique des termes techniques du règlement du PLUI

- **Dispositions générales**

Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...) aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsqu'une construction existante sur la parcelle dépasse la hauteur de façade maximale, celle-ci pourra néanmoins être dépassée pour les extensions et travaux de réhabilitation. Ils pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

- **Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure à 30 m² ainsi que pour toutes les extensions et pour toutes les constructions nouvelles :**

- ▶ La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le **plan des règles graphiques concernant les hauteurs et applicables au sein de la zone urbaine.**

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...) ainsi que pour les constructions techniques implantées sur les constructions (réservoirs, machineries, chaufferies...).

La hauteur des constructions, extensions et annexes nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

- **Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² :**

Leur hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

• Dispositions générales

Le référentiel de limite correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

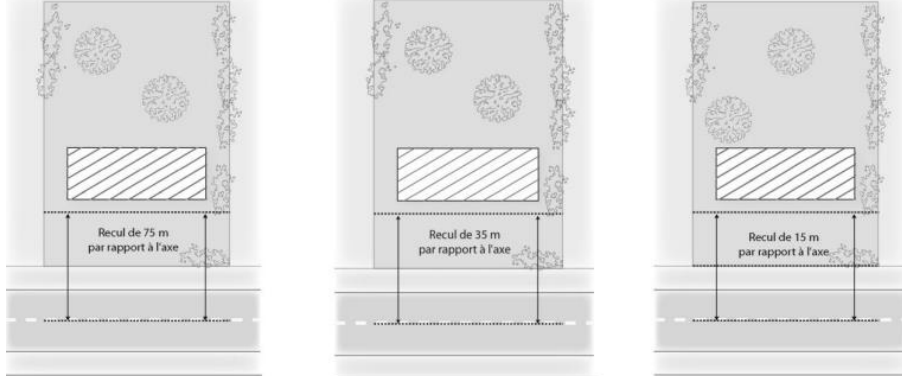
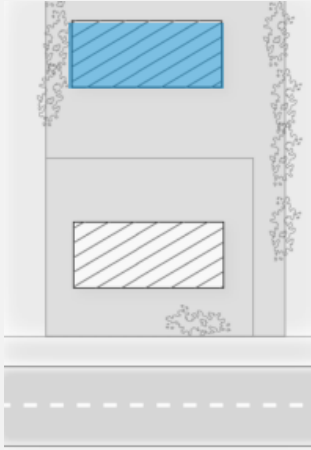
Ces règles générales d'implantation ne concernent pas les constructions, extensions et annexes nécessaires équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels une implantation autre peut être autorisée, sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la préservation et la restauration d'un élément patrimonial bâti identifié dans le document graphique au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...) ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnellement à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter) ;
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- Pour la réalisation de l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;
- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.

Ces règles d'implantation ne concernent pas :

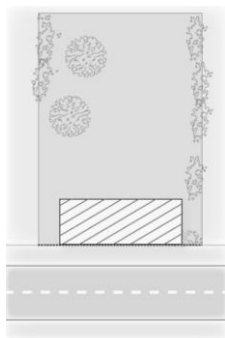
CONFIGURATION DE LA PARCELLE	TYPE D'IMPLANTATION ATTENDU
Parcelles riveraines aux routes hors agglomération (routes à grande circulation / routes départementales)	<p>Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">• 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation• 35 mètres de l'axe des routes départementales de 1ère catégorie• 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement) <p>L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.</p>

	 <p>▲ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES A GRANDE CIRCULATION (Schémas pédagogiques sans portée réglementaire)</p> <p>▲ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES DE 1^{ère} CATEGORIE</p> <p>▲ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES ROUTES DEPARTEMENTALES</p>
<p>Parcelles en drapeau</p>	<p>Règles d'implantation qui ne s'appliquent pas aux constructions implantées ou projetées en second rang.</p> <p><i>Illustration de la règle : EXEMPLE DE CONSTRUCTION EN SECOND RAND SUR UNE PARCELLE EN DRAPEAU</i> (Schéma pédagogique sans portée réglementaire) ►</p> 
<p>Terrains situés à l'angle de plusieurs voies</p>	<p>Règles de recul qui ne se cumulent pas et s'appliquent qu'à une seule voie. Les constructions doivent s'implanter par rapport à la voie la plus structurante et les reculs demandés par le Conseil départemental doivent dans tous les cas être respectés.</p>
<p>Extension des constructions existantes</p>	<p>Implantation en retrait du recul minimum à la date d'approbation du PLUI peut être réalisée en continuité des constructions existantes sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.</p>
<p>Opération d'Aménagement d'Ensemble</p>	<p>Application des règles d'implantation selon les règles définies ci-dessus à l'ensemble du projet et non à chaque construction conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.</p>

- Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure à 30 m² ainsi que pour toutes les extensions et pour toutes les constructions nouvelles :

- L'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprise publique devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le **plan des règles graphiques concernant l'implantation par rapport aux voies et à l'emprise publique et applicables au sein de la zone urbaine.**

**ILLUSTRATIONS INDICATIVES DES REGLES PRESENTEES SUR LE PLAN GRAPHIQUE
SCHEMAS PEDAGOGIQUES SANS PORTEE REGLEMENTAIRE**



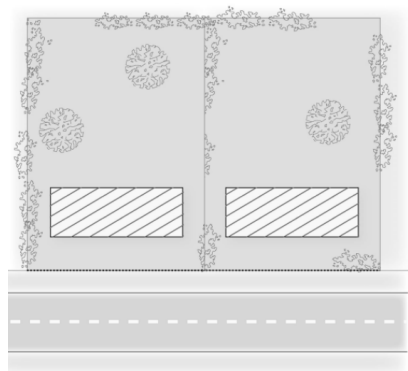
IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT, C'EST-A-DIRE EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

De manière préférentielle, la façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à l'alignement, soit au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

A défaut, l'alignement doit être créé par un mur de clôture ou et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée aménagés.

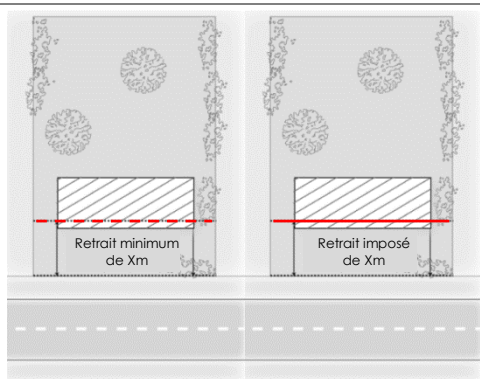
L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnements donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement.



MÊME REcul QUE LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Possibilité d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée est mitoyenne d'une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

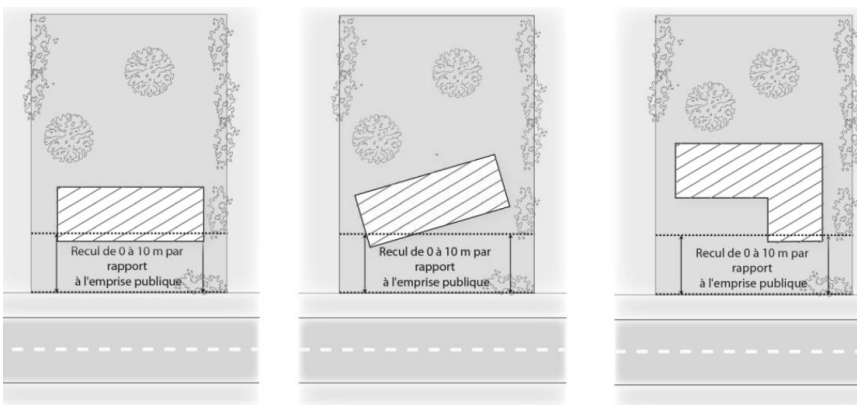


RETRAIT DE X METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait de X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire par rapport à la limite entre le domaine privé et public. Ce retrait peut être dessiné sur le règlement graphique :

> par une ligne pointillée quand il s'agit d'un retrait minimal (la construction doit être implantée à au moins X mètres de l'alignement) ;

> par une ligne continue quand il s'agit d'un retrait imposé (la construction doit être implantée à X mètres de l'alignement) ;



DANS UNE BANDE COMPRISE ENTRE X ET X METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Tout ou partie d'au moins une façade de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris en X et X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

- **Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² :**

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² sont implantées à l'alignement ou à au moins 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue ;

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

- **Dispositions générales**

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas les constructions, extensions et annexes nécessaires équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels une implantation autre peut être autorisée, sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la préservation et la restauration d'un élément patrimonial bâti identifié dans le document graphique au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...) ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnellement à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter) ;
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- Pour la réalisation de l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;
- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.

Le retrait maximum imposé par rapport à une limite parcellaire peut être dépassé dans les cas suivants :

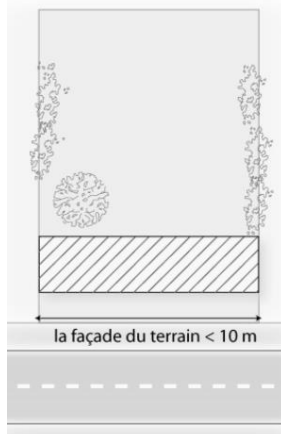
- Extension d'une construction existante,
- Annexe accolée à un bâtiment existant,
- Annexe dont une façade est à moins de 10m d'une construction existante.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-avant et ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

- Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure à 30 m² ainsi que pour toutes les extensions et pour toutes les constructions nouvelles :

- L'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprise publique devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le **plan des règles graphiques concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives et applicables au sein de la zone urbaine**.

ILLUSTRATIONS INDICATIVES DES REGLES PRESENTEES SUR LE PLAN GRAPHIQUE – SCHEMAS PEDAGOGIQUES SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

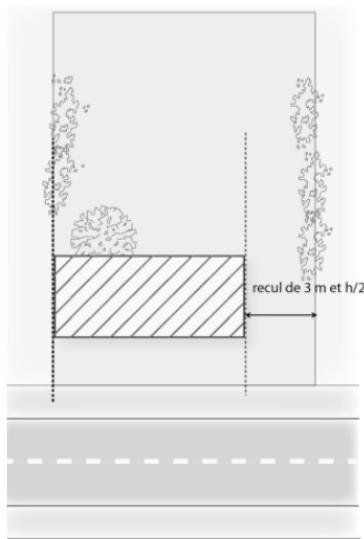


IMPLANTATION SUR DEUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES DANS LE CAS OU LA FAÇADE DU TERRAIN DONNANT SUR LA VOIE PUBLIQUE INFÉRIEURE A 10 METRES :

De manière préférentielle, la construction doit être implantée sur les deux limites séparatives latérales.

A défaut, la construction est implantée sur une seule limite séparative latérale et l'alignement d'une limite séparative latérale à l'autre doit être créé par un mur de clôture ou et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée aménagés.

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

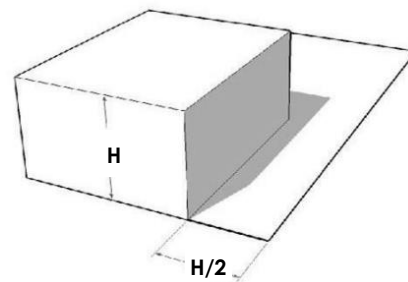


◀ IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE LATERALE :

Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à X mètres ($R = H/2$ et $R > Xm$ mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est le l'égout du toit en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



◀ IMPLANTATION EN LIMITE OU EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES LATERALES AVEC DISTANCE MINIMALE ET MAXIMALE / Exemple de règle : « une limite séparative ou en retrait (3m mini – 10m maxi) »

La distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales (**en vert sur le schéma ci-contre**) sera alors soit de 0m (alignement), soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, ni sans pouvoir être supérieure à 10 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini et 10m maxi).

Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée (**en orange sur le schéma ci-contre**) sera soit de 0m (alignement), soit au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

L'esprit de la règle vise à éviter que sur des parcelles de grandes superficies la construction soit implantée en milieu de parcelle de manière à permettre à plus ou moins long terme une ou plusieurs constructions nouvelles sur la parcelle.

- **Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² :**

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative latérale,
- Soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres par rapport à l'une des limites séparatives latérales au moins.

Si elles sont implantées sur une limite séparative, leur longueur sur cette limite ne doit pas excéder 4 mètres.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives (latérale ou de fond de parcelle).

d) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité...).

e) Emprise au sol des constructions

- L'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprise publique devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le **plan des règles graphiques concernant l'emprise au sol et applicables au sein de la zone urbaine**.

ARTICLE U-II-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Règles par niveau

- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le **plan des règles graphiques concernant l'aspect extérieur des constructions et applicables au sein de la zone urbaine.**

Les dispositions présentées dans l'article U-II-2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des règles différentes à celles présentées au sein de l'article U-II-2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » peuvent s'appliquer.

Concernant les couleurs et les teintes autorisées, il est recommandé de se diriger vers des nuanciers associés à l'architecture locale et des documents de référence tel « Couleurs et matériaux du Tarn : guide technique pour la mise en couleur du bâti » qui a été publié en 2022 par le CAUE d'Occitanie et qui est consultable à l'adresse suivante : <https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/couleurs-et-materiaux-du-tarn-guide-technique-pour-la-mise-en-couleur-du-bati>

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
	<p>Les constructions doivent respecter les codes de l'architecture traditionnelle et locale.</p> <p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis.</p> <p>Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnement de la façade, etc.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p>		<p>Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine ou atypique (yourtes, maisons en bois...)</p> <p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.</p> <p>Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnement de la façade, etc.</p>		<p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.</p>
ADAPTATIONS DES VOLUMES	<p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).</p> <p>Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.</p> <p>Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.</p> <p>La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).</p>				
TERRASSEMENTS & EXHAUSSEMENTS	<p>Les constructions et installations nouvelles, les extensions et les annexes ainsi que les espaces extérieurs aménagés (voiries internes, aires de stationnement, espaces communs, ...) doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.</p> <p>Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.</p> <p>Les mouvements de terrain (type déblais et remblais) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités le plus possible.</p> <p>Sur les terrains plats ou à faible pente, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Cette disposition ne s'applique pas sur les zones Uxa et Uxb de la zone de La Pomme, sur la commune de Revel</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement.</p> <p>Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les murs de parpaings doivent être recouverts.</p>				

Dispositions générales

Toutes les façades doivent être traitées avec soin, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés.

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un même îlot, les matériaux de façades doivent être travaillés dans une recherche de complémentarité et dans les mêmes tons. Sauf en cas d'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction) est interdit. Les façades et les clôtures maçonnées devront obligatoirement être enduites.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades, à l'exception des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives et criardes sont interdites pour le traitement des façades. Toutefois, en zone Uxa et Uxb, les couleurs vives peuvent être admises ponctuellement et sur des surfaces limitées pour enseignes et pour assurer une cohérence de la façade avec ces enseignes.

Les bardages seront de teinte mate ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Les appareillages de ventilation et de climatisation, ainsi que les conduits, les antennes et paraboles, soumis à autorisation, doivent être positionnés sur les façades non visibles depuis le domaine public. Ils doivent être positionnés de manière à limiter leur impact visuel.

Pour les bâtiments d'activités, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction (hors enseignes).

Concernant les façades des locaux d'activités, la composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis. ▶ Les bardages et façades d'aspect métalliques sont autorisés sous réserve d'être non visible depuis l'espace public. ▶ Les transformateurs électriques et coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture. ▶ L'intégration des appareillages de ventilation et de climatisation, les antennes et paraboles ainsi que les conduits en façade ne pourra être tolérée que de manière exceptionnelle dans les allèges, les appuis ou les linteaux des ouvertures ou dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage. <p>Concernant les façades des locaux d'activités, les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.</p> <p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des schistes et du grès de la Montagne Noire.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des calcaires et du grès des terres lauragaises.</p>	<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis. ▶ Les bardages et façades d'aspect métalliques sont autorisés sous réserve d'être non visible depuis l'espace public. ▶ Les transformateurs électriques et coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture. <p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des schistes et du grès de la Montagne Noire.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des calcaires et du grès des terres lauragaises.</p>	<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis.</p> <p>Les transformateurs électriques et coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.</p>	<p>Les façades seront en bardage bois ou métallique de teinte mate et sombre.</p> <p>En zone Uxa et Uxb, les constructions présentant moins de 3 façades ouvertes (local à vélo, abri pour stockage...) ne sont admises que si elles sont liées à une construction principale close et couverte. Les murs de façade pourront être maçonnés. La construction principale doit être couverte et close (ou disposer d'au maximum une façade ouverte).</p>	

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
OUVERTURES & MENUISERIES	<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie. Ils doivent être intégrés à la maçonnerie pour les nouvelles constructions.</p> <p>Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à dominante verticales superposées et axées ou symétriques. Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.</p> <p>Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures.</p>				<i>Non réglementé</i>

Dispositions générales

Le traitement des couvertures et pentes de toiture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel, et tenir compte des caractéristiques des constructions existantes et des vues proches et éloignées.

TOITURES

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
<p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être l'ardoise ou d'aspect similaire de teinte grise. La toiture doit comporter entre 2 à 4 pans de toit avec une pente d'au minimum 35%. En cas d'extension ou recollement de façade, une pente inférieure peut être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être la tuile canal ou d'aspect similaire de teinte brune ou rouge. La toiture ne doit pas excéder 35% de pente. En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.</p> <p>POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les annexes et extensions adossées. Le matériau utilisé doit être similaire à la toiture principale. Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>D'autres matériaux et traitements de pente sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental ou bioclimatique.</p> <p>Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.</p>	<p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être l'ardoise ou d'aspect similaire de teinte grise.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être la tuile canal ou d'aspect similaire de teinte brune ou rouge.</p> <p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, d'autres matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental ou bioclimatique.</p> <p>Les couvertures en ardoises sont autorisées ponctuellement sur la toiture pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.</p> <p>Les toitures terrasses ou à très faible pente (inférieure à 15%) végétalisées ou non sont autorisées, pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle.</p>	<p>Les matériaux autres que les tuiles et l'ardoise sont autorisés sous réserve de justifier d'une architecture contemporaine et d'une bonne intégration de la toiture dans son environnement urbain et paysager. Les toitures seront alors de teinte mate.</p> <p>Les toitures terrasses ou à faible pente (inférieure à 15%) végétalisées ou non sont autorisées.</p>	<p>Les toitures mono-pente sont interdites (sauf pour des annexes) et doivent donc être constituées de 2 pans de dimensions égales (faitage central) ou respectant un équilibre 1/3 – 2/3. Les toitures terrasses ou à faible pente (maximum 5% et accompagnées d'acrotères) végétalisées ou non sont autorisées.</p> <p>Les matériaux autres que les tuiles et l'ardoise sont autorisés sous réserve d'avoir la toiture bien intégrée dans son environnement urbain et paysager. Les toitures seront de teinte mate, et pourront accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables.</p>	<p>Les dispositifs techniques (notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés sur les toitures dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.</p>
<p>Les souches de cheminée doivent être enduites en cohérence avec les façades des constructions.</p> <p>Les dispositifs techniques (notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent au paysage. Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque doivent être implantés parallèlement à la toiture pour les toits en pente.</p>				<p>Les dispositifs techniques (notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés sur les toitures dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.</p>

Dispositions générales / Les clôtures ne sont pas obligatoires.

TRAITEMENT

Si elles sont réalisées, elles doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures sont autorisées sous réserve d'être composées :

- Soit d'une haie. La haie peut éventuellement être doublée d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque,
- Soit d'un mur plein appareillé en pierre de pays, en brique foraine ou enduit,
- Soit d'un mur-bahut enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque.

En limite séparative, le caractère végétal (haie vive) des clôtures est privilégié.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction, etc.) est interdit. Ces matériaux destinés à être recouverts devront obligatoirement être enduits.

Le blanc pur ou les matériaux réfléchissants sont interdits pour les éléments constitutifs des clôtures et des portaux.

IMPLANTATION

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être conformes au règlement du PPRi. Les clôtures implantées le long des noues paysagères sont à positionner en respectant un recul minimum de 2,5m par rapport à la noue.

HAUTEUR

La hauteur maximale des clôtures est, au total (partie pleine et partie ajourée), limitée à :

- 1,5 mètre en limite des voies et emprises publiques
- 1,8 mètre en limite séparative (latérale et fond de parcelle)

La hauteur maximale des murs-bahuts est limitée à 1,2 mètre. Pour rappel, ces murs-bahuts peuvent être surmontés d'un grillage, d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque dans le respect de la hauteur maximale totale de la clôture.

Ces hauteurs maximales peuvent être ponctuellement dépassées afin d'assurer la transition et/ou l'harmonie avec des clôtures de parcelles voisines.

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
<p>Les clôtures anciennes de qualité (pierre, brique pleine) doivent être maintenues et restaurées. Si nécessaire, un accès de 5m de large maximum peut être créé.</p> <p>Les nouvelles clôtures en limite des voies et emprises publiques doivent être réalisées dans un style en harmonie avec les clôtures anciennes existantes dans le village.</p>		Pas de disposition spécifique		<p>En zone Uxa et Uxb et nonobstant les dispositions précédentes, <u>les clôtures sur voie</u> sont recommandées selon les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit grillage à maille rigide de couleur sombre de haute 1.80 mètres doublé d'une haie • Soit mur bahut de 0.8 mètres, avec grillage à maille rigide de couleur sombre pour atteindre 1.80 mètres de hauteur <p>Dans le cas d'une clôture sur voie publique, une maçonnerie de part et d'autre de l'accès devra intégrer les éléments tels que boîtes aux lettres, portail, ordures ménagères, surveillance des accès selon les caractéristiques suivantes :</p> <p>Longueur 3.50 mètres à 5 mètres, hauteur 1.50 à 1.80 mètres, dans la limite de 15m² (chapeau béton sur le dessus), teinte identique à la façade.</p> <p>Pour les <u>clôtures sur limite séparative</u>, elles doivent être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'une haie • Soit d'un grillage à maille rigide de couleur sombre (maximum 1.80 mètres) et d'une haie composée d'essences variées • Soit d'un muret de hauteur 0.80 m recouvert d'un enduit, et d'un grillage à maille rigide couleur sombre (maximum 1.80 mètres), et d'une haie <p>Les haies à essences variées sont préconisées.</p> <p><u>Dispositions communes aux clôtures sur voies publiques et limites séparatives</u> : Les clôtures en bois et les murs ne sont pas autorisés.</p>

b) Performances énergétiques et environnementales des constructions

• Dispositions générales :

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes, etc.
- les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

• Pour toutes constructions à usage principal de logement :

La superficie des panneaux photovoltaïques en toiture est limitée à 60% par pan de toiture.

• Pour toutes autres constructions à usage d'équipements ou d'activités dont agricoles, pastorales ou forestiers

Les panneaux photovoltaïques ainsi que leur structure doivent être de teinte gris sombre.

En outre, en zone Uxa et Uxb, l'installation de panneaux photovoltaïques n'est admise que s'il est possible d'utiliser l'espace situé en dessous de ces panneaux pour des activités autorisées dans la zone. Cela permet donc notamment d'installer des panneaux sur les toitures des bâtiments, des ombrières photovoltaïques ou végétalisées sur les aires de stationnement... En revanche, cela ne permet pas l'aménagement de « champs solaires ».

c) Travaux sur les éléments bâtis à préserver identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

La destruction des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite, excepté pour des raisons de sécurité.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis.

ARTICLE U-II-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Hors zone Uxa, au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol...) doivent être perméables et végétalisés.

En zone Uxa, un tiers des espaces laissés libres doivent être perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 450 m², doivent être perméables et végétalisés

Les espaces aménagés avec des dalles semi-perméables et engazonnées peuvent être partiellement comptabilisés parmi ces espaces libres perméables et végétalisés selon le calcul suivant : 1 m² de ces dalles équivaut à 0,5 m² d'espaces perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 450 m², doivent être perméables et végétalisés.

→ Si 200 m² d'espace de stationnement sont aménagés avec des dalles semi-perméables et engazonnées, 100 m² peuvent être comptabilisés comme des espaces perméables et végétalisés.

→ Il reste donc 350 m² à aménager en espaces perméables et végétalisés.

b) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés. A titre indicatif, des choix d'essences végétales sont proposés en annexe du règlement écrit.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Concernant les zones indices Ux et Ut :

- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être végétalisés (gazon par exemple) et plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un par tranche de 200 m².
- Ces arbres de haute tige doivent préférentiellement être implantés de manière à atténuer les masses bâties et les espaces de stockage, de dépôt et de stationnement aménagés sur le terrain
- Les bâtiments devront être accompagnés d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès. Les arbres de haute tige plantés à cet effet peuvent être comptabilisés pour répondre au ratio exigé ci-avant (au moins un par tranche de 200 m²).

ARTICLE U-II-4 : STATIONNEMENT

a) Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques ou privées, en aérien ou en souterrain et couvert ou non.

Il doit correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque unité foncière, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Pour les changements de destination ou sous-destination, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule en appliquant la règle relative à la nouvelle sous-destination, en déduisant les espaces déjà aménagés sur le terrain.

L'obligation de réaliser des places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Exemple pour un projet de 500m² de surface de plancher à usage d'habitation qui nécessiterait la réalisation d'au moins 7 places de stationnement : en cas de mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, l'obligation de réalisation de places de stationnement pourrait être réduite de 7 à 6, selon de la modalité de calcul suivante qui arrondi le quotient à l'entier le plus proche : $7 - (7 \times 0,15) = 6$
Le tableau ci-dessous indique les valeurs pour les opérations nécessitant initialement un nombre de places de stationnement inférieur ou égal à 50 :

Nombre de places initialement exigé	Nombre de places exigé après réduction de 15%	Réduction en nombre de places	Nombre de places initialement exigé	Nombre de places exigé après réduction de 15%	Réduction en nombre de places
1	1	0	16	14	- 2
2	2	0	17	14	- 3
3	3	0	18	15	- 3
4	3	- 1	19	16	- 3
5	4	- 1	20	17	- 3
6	5	- 1	21	18	- 3
7	6	- 1	22	19	- 3
8	7	- 1	23	20	- 3
9	8	- 1	24	20	- 4
10	9	- 1	25	21	- 4
11	9	- 1	30	26	- 4
12	10	- 2	35	30	- 5
13	11	- 2	40	34	- 6
14	12	- 2	45	38	- 7
15	13	- 2	50	43	- 7

b) Stationnements voiture liés aux logements :

Hors zone Ua, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée pour les constructions neuves (hors réhabilitation, rénovation, reconstruction), sans être inférieur à 1 place par logement.

En outre, pour les opérations d'au moins 4 logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), des places communes/partagées (pour les visiteurs ou les résidents) doivent être réalisées à raison de 1 pour 2 logements. Elles doivent être aménagées sur les espaces partagés/communs.

Toutefois, dans l'ensemble des zones U, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation **ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il n'est pas exigé plus de :

- 1 place de stationnement par logement ;
- 0,5 place de stationnement par logement si le terrain est situé à moins de 500 mètres d'une gare proposant une bonne qualité de desserte.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (art. L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions complémentaires pour les constructions existantes :

- **Le redécoupage/la division d'un immeuble** en plusieurs logements sera soumis à une analyse des capacités de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité.
- **En cas d'extension ou réhabilitation** : le nombre de places existantes sera maintenu. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.) les places perdues doivent être restituées.

c) Stationnements voiture liés aux autres destinations

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme.

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieur à 100 m², le nombre minimal de places de stationnement voiture exigé est défini, selon la sous-destination, dans le tableau ci-après. Il pourra être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve afin que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions.

Sous-destination	Nombre de places minimal exigé
Restauration	1 par tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée
Hôtel	1 par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée
Autres hébergements touristiques	
Artisanat et commerce de détail	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Bureaux	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Industries	
Entrepôts	
Commerce de gros	

Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² ou pour les sous-destinations dont aucune exigence chiffrée n'est déterminée dans le tableau ci-dessus, le pétitionnaire devra indiquer, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, le nombre de places de stationnement nécessaire en prenant en compte les besoins (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli...), la situation géographique et le contexte dans lequel se trouve son projet ou encore les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des places).

d) Stationnement des deux roues

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : au moins 1,5 m² par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher pour les opérations d'une surface de plancher supérieure à 500 m².
- **Pour les constructions à usage autre qu'habitation**, le nombre de places de stationnement de deux-roues est au moins de :
 - Établissements sportifs : 1 pour 3 places de voiture exigées ;
 - Bureaux : 1 pour 5 places de voiture exigées ;
 - Commerces de plus de 200m² de surface de plancher : 1 pour 10 places de voiture exigées.

e) Local à vélos / poussettes

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation de 2 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un ou plusieurs locaux à vélos/poussettes d'une superficie totale d'au moins 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à usage autre qu'habitation, le nombre de places de stationnement vélos doit correspondre aux besoins des constructions et opérations.

Si elles ne sont pas réalisées dans les volumes des constructions, les aires de stationnement vélos doivent être closes (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abritées par une couverture.

f) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement :

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire à la fois leur impact dans le paysage (position sur le terrain, plantations, ...) et les rejets d'eaux pluviales.

Les façades des espaces de stationnement et les entrées des espaces de stationnement sur voies et emprises publiques feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné pour en limiter l'impact visuel.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale par tranche de 4 emplacements créés. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières photovoltaïques. A noter que les autres types d'ombrières (végétalisées ou non) sont autorisés mais leur installation sur des espaces de stationnement ne permet pas de se dédouaner de la plantation d'arbres de haute tige.

CHAPITRE U-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U-III-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible selon les prérogatives de l'article A-I-1., un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

En zone Uxa et Uxb, pour être constructible, un terrain doit être desservi par au moins un accès dont la largeur est supérieure ou égale à 6 mètres.

Tous les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Conseil départemental.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

b) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible selon les prérogatives de l'article A-I-1., un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de

gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Plus précisément, les voies doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 3 mètres, hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3.60 mètres)
- Rayon intérieur de 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres
- Pente inférieure à 15%

Pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, une voie échelle doit être prévue avec les caractéristiques suivantes :

Longueur minimale de 10 mètres

Largeur minimale de 4 mètres hors stationnement

Pente inférieure à 10%

Résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE U-III-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Dispositions générales :

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

b) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des capacités de dimensionnement suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

c) Assainissement des eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

d) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

→ **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres »** issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

→ **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela**, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :

- des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
- des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
- la surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets en zone UXa s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration (>10 ⁻⁶ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration (<10 ⁻⁶ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

	avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

e) Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

f) Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

3.2 //

REGLES APPLICABLES ZONES À URBANISER

REGLES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Elles comprennent :

- **AU** : Les zones à urbaniser à vocation résidentielle avec mixité fonctionnelle,
- **AUe** : Les zones à urbaniser à vocation d'hébergement spécifique ou d'équipement,
- **AUx** : Les zones à urbaniser à vocation économique, dont
 - **La zone AUxa : activités à dominante artisanale**
 - **La zone AUxb : activités à dominante commerciale**

Les zones à urbaniser marquées par un astérisque (AU*, AUe*, AUxa*, AUxb*) correspondent aux secteurs couverts par des OAP SECTEURS D'AMENAGEMENT. Ces zones ne sont pas soumises au règlement des zones AU exposé ci-après. Les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones AU*, AUe*, AUxa*, AUxb* sont déterminées par l'OAP qui les concerne, conformément à l'article R 151-8 du Code de l'urbanisme.

Toutes ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets d'aménagement de construction ou d'extension doivent être compatibles, tout en respectant les dispositions du règlement écrit.

En revanche, les zones à urbaniser indicées par un zéro (AU0, AUx0) sont strictes et leur ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du document d'urbanisme.

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLUI (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLUI définit les termes techniques utilisés.

CHAPITRE AU-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AU-I-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS

a) Dispositions générales :

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.

b) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées et interdites :

En l'absence de principes de destinations et sous-destinations autorisées et interdites définis dans les OAP, les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites des nouvelles constructions et nouveaux bâtiments sont précisées ci-dessous.

	AU	AUe	AUxa	AUxb
✓ Constructions nouvelles autorisées				
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (voir page suivante)				
⊘ Constructions nouvelles interdites				
HABITATIONS				
Logements	✓	✓*	⊘	⊘
Hébergements	✓	✓	⊘	⊘
COMMERCES & ACTIVITES DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détails ⁽¹⁾	⊘	⊘	✓*	✓
Restauration	✓	✓*	✓*	✓
Commerces de gros	⊘	⊘	✓	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓*	⊘	✓
Hôtels	⊘	⊘	⊘	✓
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘	⊘
Cinémas	⊘	⊘	⊘	✓
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊘	✓	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	⊘
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	⊘	✓
Salles d'arts et de spectacles	✓	✓*	⊘	✓
Equipements sportifs	⊘	✓	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	✓	✓	⊘	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
Industries ⁽²⁾	⊘	⊘	✓*	⊘
Entrepôts	✓*	✓*	✓*	⊘
Bureaux	✓	✓	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	✓	✓
EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES				
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘	⊘

(1) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

(2) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

c) Conditions

Zones	Sous-destinations	Conditions
AU	Entrepôts	<input type="checkbox"/> Sous réserve d'être liés à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone. <input type="checkbox"/> Et sous réserve de ne pas constituer un établissement classé SEVESO.
AUe	Logements	<input type="checkbox"/> Sous réserve d'être liés à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.
	Restauration	<input type="checkbox"/> Sous réserve de n'être qu'une activité secondaire à une sous-destination autorisée dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Salles d'arts et de spectacles	
	Entrepôts	<input type="checkbox"/> Sous réserve d'être liés à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone. <input type="checkbox"/> Et sous réserve de ne pas constituer un établissement classé SEVESO.
AUxa	Artisanat et commerce de détails	<input type="checkbox"/> Sous réserve de n'être qu'une activité secondaire à une sous-destination autorisée dans la zone (exemple : magasin d'usine...) et que leur surface de vente n'excède pas 200 m ² .
	Restauration	
	Industries	<input type="checkbox"/> Sous réserve de ne pas constituer un établissement classé SEVESO.
	Entrepôts	

ARTICLE AU-I-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

a) Mixité fonctionnelle

Non réglementée

b) Mixité sociale

Dans ou en dehors des OAP, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux.

CHAPITRE AU-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU-II-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur : cf. lexique des termes techniques du règlement du PLUI

Excepté en AUxa et AUxb, la hauteur maximale autorisée du bâti sur l'unité foncière varie selon les sous-destinations des constructions.

En AUxb, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

Sous-destination des constructions	Hauteur maximale autorisée (en mètres)
Constructions d'annexes aux habitations	4 mètres à l'égout du toit
Logements	7 mètres à l'égout du toit
Hébergements	
Restauration	
Commerces de gros	9 mètres à l'égout du toit
Artisanat et commerce de détail	9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Bureaux	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	12 mètres à l'égout du toit
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'arts et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Centre de congrès et d'exposition	12 mètres au faîtage ou à l'acrotère
Industrie	
Entrepôts	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé

Des hauteurs supérieures sont admises pour :

- o La mise en œuvre des opérations d'habitats intermédiaires et/ou collectifs identifiées au sein des OAP ;
- o les éléments techniques et équipements d'infrastructures implantés sur les constructions (réservoirs, cheminées, machinerie, chaufferie, pylônes...) sous réserve de l'intégration paysagère des projets.

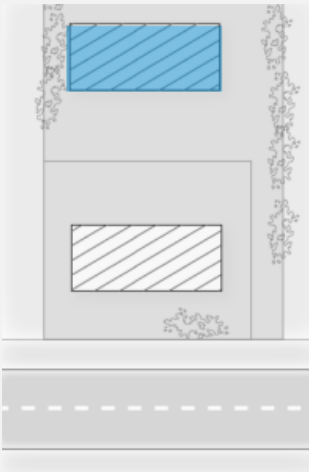
b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les implantations doivent être compatibles avec les principes d'implantation définis dans les OAP et respecter les marges de recul imposées par rapport aux voies.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas les constructions, extensions et annexes nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels une implantation autre peut être autorisée, sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

- **Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure à 30 m² ainsi que pour toutes les extensions et pour toutes les constructions nouvelles :**

En l'absence de principes d'implantation définis dans les OAP, au moins une façade des constructions, extensions ou annexes doit être implantées :

Configuration de la parcelle	Type d'implantation attendu
<p>Parcelles riveraines aux voies et emprises publiques ou privées</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements : <ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue, • entre 3 mètres minimum et 15 mètres maximum de la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue. • Pour les autres constructions : Implantation à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie existante ou projetée ou de la limite qui s'y substitue
<p>Parcelles en drapeau</p>	<p>Règles d'implantation qui ne s'appliquent pas aux constructions implantées ou projetées en second rang.</p> <p><i>Illustration de la règle :</i> EXEMPLE DE CONSTRUCTION EN SECOND RANG SUR UNE PARCELLE EN DRAPEAU (Schéma pédagogique sans portée réglementaire) ►</p> 
<p>Terrains situés à l'angle de plusieurs voies</p>	<p>Règles de recul qui ne se cumulent pas et s'appliquent qu'à une seule voie. Les constructions doivent s'implanter par rapport à la voie la plus structurante et les reculs demandés par le Conseil départemental doivent dans tous les cas être respectés.</p>
<p>Opération d'Aménagement d'Ensemble</p>	<p>Application des règles d'implantation selon les règles définies ci-dessus à l'ensemble du projet et non à chaque construction conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.</p>

Des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- En vue de préserver ou de restaurer un élément patrimonial bâti identifié dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- En vue de préserver ou de restaurer un élément de paysage identifié dans le document graphique au titre de l'article L151-19 ou 23 du Code de l'urbanisme.
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité.

- **Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² :**

Leur implantation doit respecter les reculs des voies et/ou bandes d'implantation définis dans l'atlas des OAP.

A défaut et à l'exception des reculs demandés par le Conseil Départemental, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² sont implantées à l'alignement ou à au moins 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

- **Espaces libres situés dans les marges de recul par rapport aux voies :**

Ils seront traités en espace enherbé accompagné ou non de plantations et de haies végétales continues ou discontinues constituées d'essences locales diversifiées. Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans l'atlas des OAP.

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas les constructions, extensions et annexes nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels une implantation autre peut être autorisée, sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

- **Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure à 30 m² ainsi que pour toutes les extensions et pour toutes les constructions nouvelles :**

En l'absence de principes d'implantation définis dans les OAP, les constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'implanter :

Configuration	Type d'implantation attendu
Cas de logements individuels accolés	Sur une limite séparative au moins.
Autres cas	<p>Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, des extensions et des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 30m² doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite séparative latérale, • Soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 5 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à l'une des limites séparatives latérales au moins.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- En vue de préserver ou de restaurer un élément patrimonial bâti identifié dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- En vue de préserver ou de restaurer un élément de paysage identifié dans le document graphique au titre de l'article L151-19 ou 23 du Code de l'Urbanisme.
- Pour prendre en compte le passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité.
- **Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² :**

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² peuvent être implantées :

- soit en limite séparative latérale,
- soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres par rapport à l'une des limites séparatives latérales au moins.

Si elles sont implantées sur une limite séparative, leur longueur sur cette limite ne doit pas excéder 4 mètres.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives latérales.

d) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité...).

e) Emprise au sol des constructions

En l'absence de principes de coefficient d'emprise au sol définis dans les OAP, l'emprise au sol maximale autorisée du bâti sur l'unité foncière est limitée selon les sous-destinations :

Sous-destination des constructions	Emprise au sol maximale du bâti par rapport à la surface du terrain d'assiette du nouveau bâti
Artisanat et commerce de détail	80%
Restauration	50%
Commerces de gros	80%
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	50%
Hôtels	50%
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
Industrie	80%
Entrepôts	80%
Bureaux	80%

ARTICLE AU-II-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Règles par niveau

Les dispositions présentées dans l'article AU-II-2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les périmètres soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des règles différentes à celles présentées au sein de l'article AU-II-2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » peuvent s'appliquer.

Concernant les couleurs et les teintes autorisées, il est recommandé de se diriger vers des nuanciers associés à l'architecture locale et des documents de référence tel « Couleurs et matériaux du Tarn : guide technique pour la mise en couleur du bâti » qui a été publié en 2022 par le CAUE d'Occitanie et qui est consultable à l'adresse suivante : <https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/couleurs-et-materiaux-du-tarn-guide-technique-pour-la-mise-en-couleur-du-bati>

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
<p>Les constructions doivent respecter les codes de l'architecture traditionnelle et locale.</p> <p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis.</p> <p>Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p>		<p>Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine ou atypique (yourtes, maisons en bois...) .</p> <p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.</p> <p>Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.</p>		<p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.</p>

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
ADAPTATIONS DES VOLUMES	<p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).</p> <p>Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.</p> <p>Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.</p> <p>La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).</p>				
TERRASSEMENTS & EXHAUSSEMENTS	<p>Les constructions et installations nouvelles, les extensions et les annexes ainsi que les espaces extérieurs aménagés (voiries internes, aires de stationnement, espaces communs, ...) doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.</p> <p>Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.</p> <p>Les mouvements de terrain (type déblais et remblais) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités le plus possible.</p> <p>Sur les terrains plats ou à faible pente, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Cette disposition ne s'applique pas sur les zones AUxa et AUxb de la zone de La Pomme, sur la commune de Revel</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement.</p> <p>Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les murs de parpaings doivent être recouverts.</p>				
OUVERTURES & MENUISERIES	<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie. Ils doivent être intégrés à la maçonnerie pour les nouvelles constructions. Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à dominante verticales superposées et axées ou symétriques. Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures.</p>				<p>Non réglementé</p>

Dispositions générales

Toutes les façades doivent être traitées avec soin, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés.

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un même îlot, les matériaux de façades doivent être travaillés dans une recherche de complémentarité et dans les mêmes tons. Sauf en cas d'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction) est interdit. Les façades et les clôtures maçonnées devront obligatoirement être enduites.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades, à l'exception des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives et criardes sont interdites pour le traitement des façades. Toutefois, en zone AUxa et AUxb, les couleurs vives peuvent être admises ponctuellement et sur des surfaces limitées pour enseignes et pour assurer une cohérence de la façade avec ces enseignes.

Les bardages seront de teinte mate ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Les appareillages de ventilation et de climatisation, ainsi que les conduits, les antennes et paraboles, soumis à autorisation, doivent être positionnés sur les façades non visibles depuis le domaine public. Ils doivent être positionnés de manière à limiter leur impact visuel.

Pour les bâtiments d'activités, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction (hors enseignes).

Concernant les façades des locaux d'activités, la composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis. ▶ Les bardages et façades d'aspect métalliques sont autorisés sous réserve d'être non visible depuis l'espace public. ▶ Les transformateurs électriques et coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture. ▶ L'intégration des appareillages de ventilation et de climatisation, les antennes et paraboles ainsi que les conduits en façade ne pourra être tolérée que de manière exceptionnelle dans les allèges, les appuis ou les linteaux des ouvertures ou dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage. <p>Concernant les façades des locaux d'activités, les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.</p> <p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des schistes et du grès de la Montagne Noire.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des calcaires et du grès des terres lauragaises.</p>	<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis. ▶ Les bardages et façades d'aspect métalliques sont autorisés sous réserve d'être non visible depuis l'espace public. ▶ Les transformateurs électriques et coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture. <p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des schistes et du grès de la Montagne Noire.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des calcaires et du grès des terres lauragaises.</p>	<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis. ▶ Les bardages et façades d'aspect métalliques sont autorisés sous réserve d'être non visible depuis l'espace public. ▶ Les transformateurs électriques et coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture. <p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des schistes et du grès de la Montagne Noire.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons proches de ceux des terres naturelles et locales, des calcaires et du grès des terres lauragaises.</p>	<p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis.</p> <p>Les transformateurs électriques et coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.</p>	<p>Les façades seront en bardage bois ou métallique de teinte mate et sombre.</p> <p>En zone AUxa et AUxb, les constructions présentant moins de 3 façades ouvertes (local à vélo, abri pour stockage...) ne sont admises que si elles sont liées à une construction principale close et couverte. Les murs de façade pourront être maçonnés. La construction principale doit être couverte et close (ou disposer d'au maximum une façade ouverte).</p>

Dispositions générales

Le traitement des couvertures et pentes de toiture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel, et tenir compte des caractéristiques des constructions existantes et des vues proches et éloignées.

TOITURES

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
<p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être l'ardoise ou d'aspect similaire de teinte grise. La toiture doit comporter entre 2 à 4 pans de toit avec une pente d'au minimum 35%. En cas d'extension ou recollement de façade, une pente inférieure peut être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être la tuile canal ou d'aspect similaire de teinte brune ou rouge. La toiture ne doit pas excéder 35% de pente. En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.</p> <p>POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les annexes et extensions adossées. Le matériau utilisé doit être similaire à la toiture principale. Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>D'autres matériaux et traitements de pente sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental ou bioclimatique.</p> <p>Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.</p>	<p>SUR LA COMMUNE D'ARFONS, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être l'ardoise ou d'aspect similaire de teinte grise.</p> <p>SUR LES AUTRES COMMUNES, pour les constructions à usage d'habitation, le matériau utilisé doit être la tuile canal ou d'aspect similaire de teinte brune ou rouge.</p> <p>SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, d'autres matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental ou bioclimatique.</p> <p>Les couvertures en ardoises sont autorisées ponctuellement sur la toiture pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.</p> <p>Les toitures terrasses ou à très faible pente (inférieure à 15%) végétalisées ou non sont autorisées, pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle.</p>	<p>Les matériaux autres que les tuiles et l'ardoise sont autorisés sous réserve de justifier d'une architecture contemporaine et d'une bonne intégration de la toiture dans son environnement urbain et paysager. Les toitures seront alors de teinte mate.</p> <p>Les toitures terrasses ou à faible pente (inférieure à 15%) végétalisées ou non sont autorisées.</p>	<p>Les toitures mono-pente sont interdites (sauf pour des annexes) et doivent donc être constituées de 2 pans de dimensions égales (faitage central) ou respectant un équilibre 1/3 – 2/3. Les toitures terrasses ou à faible pente (maximum 5% et accompagnées d'acrotères) végétalisées ou non sont autorisées.</p> <p>Les matériaux autres que les tuiles et l'ardoise sont autorisés sous réserve d'avoir la toiture bien intégrée dans son environnement urbain et paysager. Les toitures seront de teinte mate, et pourront accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables.</p>	<p>Les dispositifs techniques (notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés en toiture dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.</p>
<p>Les souches de cheminée doivent être enduites en cohérence avec les façades des constructions.</p> <p>Les dispositifs techniques (notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent au paysage. Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque doivent être implantés parallèlement à la toiture pour les toits en pente.</p>				<p>Les dispositifs techniques (notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés en toiture dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.</p>

Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

TRAITEMENT

Si elles sont réalisées, elles doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures sont autorisées sous réserve d'être composées :

- Soit d'une haie. La haie peut éventuellement être doublée d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque,
- Soit d'un mur plein appareillé en pierre de pays, en brique foraine ou enduit,
- Soit d'un mur-bahut enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque.

En limite séparative, le caractère végétal (haie vive) des clôtures est privilégié.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction, etc.) est interdit. Ces matériaux destinés à être recouverts devront obligatoirement être enduits. Le blanc pur ou les matériaux réfléchissants sont interdits pour les éléments constitutifs des clôtures et des portaux.

IMPLANTATION

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être conformes au règlement du PPRI. Les clôtures implantées le long des noues paysagères sont à positionner en respectant un recul minimum de 2,5m par rapport à la noue.

HAUTEUR

La hauteur maximale des clôtures est, au total (partie pleine et partie ajourée), limitée à :

- 1,5 mètre en limite des voies et emprises publiques ;
- 1,8 mètre en limite séparative (latérale et fond de parcelle)

La hauteur maximale des murs-bahuts est limitée à 1,2 mètre.

Pour rappel, ces murs-bahuts peuvent être surmontés d'un grillage, d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque dans le respect de la hauteur maximale totale de la clôture.

Ces hauteurs maximales peuvent être ponctuellement dépassées afin d'assurer la transition et/ou l'harmonie avec des clôtures de parcelles voisines.

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau Spécifique / Activités & Equipements
<p>Les clôtures anciennes de qualité (pierre, brique pleine) doivent être maintenues et restaurées. Si nécessaire, un accès de 5m de large maximum peut être créé.</p> <p>Les nouvelles clôtures en limite des voies et emprises publiques doivent être réalisées dans un style en harmonie avec les clôtures anciennes existantes dans le village.</p>		<p>Pas de disposition spécifique</p>		<p>En zone AUxa et AUxb et nonobstant les dispositions précédentes, <u>les clôtures sur voie</u> sont recommandées selon les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit grillage à maille rigide de couleur sombre de haute 1.80 mètres doublé d'une haie • Soit mur bahut de 0.8 mètres, avec grillage à maille rigide de couleur sombre pour atteindre 1.80 mètres de hauteur <p>Dans le cas d'une clôture sur voie publique, une maçonnerie de part et d'autre de l'accès devra intégrer les éléments tels que boîtes aux lettres, portail, ordures ménagères, surveillance des accès selon les caractéristiques suivantes :</p> <p>Longueur 3.50 mètres à 5 mètres, hauteur 1.50 à 1.80 mètres, dans la limite de 15m² (chapeau béton sur le dessus), teinte identique à la façade.</p> <p>Pour les <u>clôtures sur limite séparative</u>, elles doivent être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'une haie • Soit d'un grillage à maille rigide de couleur sombre (maximum 1.80 mètres) et d'une haie composée d'essences variées • Soit d'un muret de hauteur 0.80 m recouvert d'un enduit, et d'un grillage à maille rigide couleur sombre (maximum 1.80 mètres), et d'une haie <p>Les haies à essences variées sont préconisées.</p> <p><u>Dispositions communes aux clôtures sur voies publiques et limites séparatives</u> : Les clôtures en bois et les murs ne sont pas autorisés.</p>

b) Performances énergétiques et environnementales des constructions

• Dispositions générales :

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes, etc.
- les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

• Pour toutes constructions à usage principal de logement :

La superficie des panneaux photovoltaïques en toiture est limitée à 60% par pan de toiture.

• Pour toutes autres constructions à usage d'équipements ou d'activités dont agricoles, pastorales ou forestiers

Les panneaux photovoltaïques ainsi que leur structure doivent être de teinte gris sombre.

En outre, en zone AUxa et AUxb, l'installation de panneaux photovoltaïques n'est admise que s'il est possible d'utiliser l'espace situé en dessous de ces panneaux pour des activités autorisées dans la zone. Cela permet donc notamment d'installer des panneaux sur les toitures des bâtiments, des ombrières photovoltaïques ou végétalisées sur les aires de stationnement... En revanche, cela ne permet pas l'aménagement de « champs solaires ».

c) Travaux sur les éléments bâtis à préserver identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

La destruction des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite, excepté pour des raisons de sécurité.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis.

ARTICLE AU-II-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Hors zones AUxa, au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol) doivent être perméables et végétalisés.

En zone AUxa, un tiers des espaces laissés libres doivent être perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 450 m², doivent être perméables et végétalisés

Les espaces aménagés avec des dalles semi-perméables et engazonnées peuvent être partiellement comptabilisés parmi ces espaces libres perméables et végétalisés selon le calcul suivant : 1 m² de ces dalles équivaut à 0,5 m² d'espaces perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 450 m², doivent être perméables et végétalisés.

→ Si 200 m² d'espace de stationnement sont aménagés avec des dalles semi-perméables et engazonnées, 100 m² peuvent être comptabilisés comme des espaces perméables et végétalisés.

→ Il reste donc 350 m² à aménager en espaces perméables et végétalisés.

b) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés. A titre indicatif, des choix d'essences végétales sont proposés en annexe du règlement écrit.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Concernant les zones indices AUxa et AUxb :

- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être végétalisés (gazon par exemple) et plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un par tranche de 200 m².
- Ces arbres de haute tige doivent préférentiellement être implantés de manière à atténuer les masses bâties et les espaces de stockage, de dépôt et de stationnement aménagés sur le terrain
- Les bâtiments devront être accompagnés d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès. Les arbres de haute tige plantés à cet effet peuvent être comptabilisés pour répondre au ratio exigé ci-avant (au moins un par tranche de 200 m²).

ARTICLE AU-II-4 : STATIONNEMENT

a) Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques ou privées, en aérien ou en souterrain et couvert ou non.

Il doit correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque unité foncière, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Pour les changements de destination ou sous-destination, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule en appliquant la règle relative à la nouvelle sous-destination, en déduisant les espaces déjà aménagés sur le terrain.

L'obligation de réaliser des places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Exemple pour un projet de 500m² de surface de plancher à usage d'habitation qui nécessiterait la réalisation d'au moins 7 places de stationnement : en cas de mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, l'obligation de réalisation de places de stationnement pourrait être réduite de 7 à 6, selon de la modalité de calcul suivante qui arrondi le quotient à l'entier le plus proche : $7 - (7 \times 0,15) = 6$
Le tableau ci-dessous indique les valeurs pour les opérations nécessitant initialement un nombre de places de stationnement inférieur ou égal à 50 :

Nombre de places initialement exigé	Nombre de places exigé après réduction de 15%	Réduction en nombre de places	Nombre de places initialement exigé	Nombre de places exigé après réduction de 15%	Réduction en nombre de places
1	1	0	16	14	- 2
2	2	0	17	14	- 3
3	3	0	18	15	- 3
4	3	- 1	19	16	- 3
5	4	- 1	20	17	- 3
6	5	- 1	21	18	- 3
7	6	- 1	22	19	- 3
8	7	- 1	23	20	- 3
9	8	- 1	24	20	- 4
10	9	- 1	25	21	- 4
11	9	- 1	30	26	- 4
12	10	- 2	35	30	- 5
13	11	- 2	40	34	- 6
14	12	- 2	45	38	- 7
15	13	- 2	50	43	- 7

b) Stationnements voiture liés aux logements :

Il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée pour les constructions neuves (hors réhabilitation, rénovation, reconstruction), sans être inférieur à 1 place par logement.

Pour les opérations d'au moins 4 logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), des places communes/partagées (pour les visiteurs ou les résidents) doivent être réalisées à raison de 1 pour 2 logements. Elles doivent être aménagées sur les espaces partagés/communs.

Toutefois, dans l'ensemble des zones AU, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation **ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il n'est pas exigé plus de :

- 1 place de stationnement par logement ;
- 0,5 place de stationnement par logement si le terrain est situé à moins de 500 mètres d'une gare proposant une bonne qualité de desserte.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (art. L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions complémentaires pour les constructions existantes :

- **Le redécoupage/la division d'un immeuble** en plusieurs logements sera soumis à une analyse des capacités de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité.
- **En cas d'extension ou réhabilitation** : le nombre de places existantes sera maintenu. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.) les places perdues doivent être restituées.

c) Stationnements voiture liés aux autres destinations

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme.

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieur à 100 m², le nombre minimal de places de stationnement voiture exigé est défini, selon la sous-destination, dans le tableau ci-après. Il pourra être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve afin que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions.

Sous-destination	Nombre de places minimal exigé
Restauration	1 par tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée
Hôtel	1 par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée
Autres hébergements touristiques	
Artisanat et commerce de détail	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Bureaux	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Industries	
Entrepôts	
Commerce de gros	

Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² ou pour les sous-destinations dont aucune exigence chiffrée n'est déterminée dans le tableau ci-dessus, le pétitionnaire devra indiquer, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, le nombre de places de stationnement nécessaire en prenant en compte les besoins (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli...), la situation géographique et le contexte dans lequel se trouve son projet ou encore les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des places).

d) Stationnement des deux roues

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : au moins 1,5 m² par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher pour les opérations d'une surface de plancher supérieure à 500 m².
- **Pour les constructions à usage autre qu'habitation**, le nombre de places de stationnement de deux-roues est au moins de :
 - Établissements sportifs : 1 pour 3 places de voiture exigées ;
 - Bureaux : 1 pour 5 places de voiture exigées ;
 - Commerces de plus de 200m² de surface de plancher : 1 pour 10 places de voiture exigées.

e) Local à vélos / poussettes

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation de 2 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un ou plusieurs locaux à vélos/poussettes d'une superficie totale d'au moins 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à usage autre qu'habitation, le nombre de places de stationnement vélos doit correspondre aux besoins des constructions et opérations.

Si elles ne sont pas réalisées dans les volumes des constructions, les aires de stationnement vélos doivent être closes (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abritées par une couverture.

f) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement :

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire à la fois leur impact dans le paysage (position sur le terrain, plantations, ...) et les rejets d'eaux pluviales.

Les façades des espaces de stationnement et les entrées des espaces de stationnement sur voies et emprises publiques feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné pour en limiter l'impact visuel.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale par tranche de 4 emplacements créés. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières photovoltaïques. A noter que les autres types d'ombrières (végétalisées ou non) sont autorisés mais leur installation sur des espaces de stationnement ne permet pas de se dédouaner de la plantation d'arbres de haute tige.

CHAPITRE AU-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU-III-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible selon les prérogatives de l'article A-I-1., un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

En zone AUxa et AUxb, pour être constructible, un terrain doit être desservi par au moins un accès dont la largeur est supérieure ou égale à 6 mètres.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation. Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Conseil départemental.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

b) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible selon les prérogatives de l'article A-I-1., un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Plus précisément, les voies doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 3 mètres, hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3.60 mètres)
- Rayon intérieur de 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres
- Pente inférieure à 15%

Pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, une voie échelle doit être prévue avec les caractéristiques suivantes :

Longueur minimale de 10 mètres

Largeur minimale de 4 mètres hors stationnement

Pente inférieure à 10%

Résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE AU-III-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Dispositions générales :

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

b) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des capacités de dimensionnement suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

c) Assainissement des eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

d) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

→ **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres »** issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

→ **L'infiltration des eaux pluviales** sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :

- des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
- des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
- la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration (>10 ⁻⁶ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration (<10 ⁻⁶ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

	stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

e) Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

f) Collecte des déchets

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

3.3 //

REGLES APPLICABLES ZONES AGRICOLES

REGLES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE

La zone agricole (A) est constituée des espaces, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les installations agricoles y sont favorisées.

Elle comprend également :

- **Une zone agricole paysagère (Ap)** dont l'objectif consiste notamment à préserver et valoriser les vues vers les villages et dont le principe général est l'inconstructibilité.
- **Une zone agricole associée à la Trame Verte et Bleue (Atvb)** dont l'objectif consiste notamment à maintenir un équilibre entre poursuite des activités agricoles et préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes et le développement du photovoltaïque peuvent être admis.
- **Une zone agricole dédiée aux jardins familiaux/partagés (Aj)** dans laquelle ne sont autorisés que l'installation d'abris/remises de jardins nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des jardins.

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLUI s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLUI définit les termes techniques utilisés.

CHAPITRE A-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A-I-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

a) Dispositions générales :

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux ;
- Dans tous les cas, les constructions, les changements de destination recensés, installations ou aménagements ne pourront être autorisés qu'à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites ;

b) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées et interdites :

Sont interdits, tout usage, affectation des sols, construction et activité, autres que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous.

	A	Ap	Atvb	Aj
✓ Constructions nouvelles autorisées				
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (voir ci-après)				
⊘ Constructions nouvelles interdites				
HABITATIONS	✓*	✓*	✓*	⊘
COMMERCES & ACTIVITES DE SERVICE	⊘	⊘	⊘	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS	✓*	⊘	⊘	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	⊘	⊘	⊘	⊘
EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES	✓*	✓*	✓*	⊘

Dans le sous-secteur **Aj**, sont admises uniquement les constructions et installations d'abris/remises nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien des jardins

c) Conditions

Dans l'ensemble des zones **A (A, Ap, Atvb, Aj)**, sous réserve que cela n'entrave pas l'activité agricole et pastorale :

- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR ou de l'AVAP/SPR.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiées dans le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont seuls autorisés, sous réserve de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites, et notamment de rupture d'une continuité écologique :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif dont la présence est indispensable pour la gestion du site ou de l'environnement (risques naturels...) ;
- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière ou à leur ouverture au public ;
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante ;
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI :
 - Dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière,
 - Et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point de la construction principale.

Les destinations et sous-destinations admises dans les zones **A** doivent respecter les conditions suivantes :

Zones	Sous-destinations	Conditions
A	Logements	<p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions neuves de logements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (pour le logement des exploitants) et dans la limite de 200 m² de surface de plancher par logement ; • Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLUi à condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200m² par unité foncière ; ○ Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation agricole, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi. • Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ; ○ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.
	Hébergements	
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de démontrer qu'elles ne soient 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
	Exploitation agricole	<p>Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, ...) nécessaires à une activité agricole, pastorale ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole, • D'être localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées • De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.
	Exploitation forestière	
Ap	Logements	<p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLUi à condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200m² par unité foncière ; ○ Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation agricole, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi. • Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ○ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.
	Hébergements	

Zones	Sous-destinations	Conditions
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Sont admises les extensions limitées des équipements collectifs sous réserve de démontrer qu'elles ne soient 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
	Exploitation agricole	<p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions (dont surélévations) limitées des bâtiments agricoles ou forestiers existants à la date d'approbation du PLUi à condition que l'emprise au sol totale des extensions soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi. • Les constructions d'une ou plusieurs annexes des bâtiments agricoles ou forestiers existants sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m à compter de tout point de la construction principale. • Les serres et tunnels, sous réserve de limiter, autant que possible, la fermeture des vues vers les villages.
	Exploitation forestière	
Atvb	Logements	<p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLUi à condition : <ul style="list-style-type: none"> ◦ que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200m² par unité foncière ; ◦ Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation agricole, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi. • Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ◦ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.
	Hébergements	
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Sont admises les extensions limitées des équipements collectifs sous réserve de démontrer qu'elles ne soient 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
	Exploitation agricole	<p>Les constructions de bâtiments neufs sont admises, dans la limite de 100m² de surface de plancher.</p> <p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions (dont surélévations) limitées des bâtiments agricoles ou forestiers existants à la date d'approbation du PLUi à condition que l'emprise au sol totale des extensions soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi. • Les constructions d'une ou plusieurs annexes des bâtiments agricoles ou forestiers existants sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m à compter de tout point de la construction principale. • Les installations et ouvrages agricoles (serres, tunnels...) et les installations agrivoltaïques à condition d'être compatibles avec la préservation et le développement de la biodiversité et de permettre les déplacements de la faune notamment par des clôtures adaptées permettant le passage des animaux sauvages.
	Exploitation forestière	

Les **changements de destination** des bâtiments identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous réserve :

- Que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination,
- Que la nouvelle destination du bâtiment ne soit pas affectée à l'industrie (hors industrie de nature artisanale : menuisier, ferronnier...).

ARTICLE A-I-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

a) Mixité fonctionnelle

Non règlementé

b) Mixité sociale

Non règlementé

CHAPITRE A-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-II-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur : cf. lexique des termes techniques du règlement du PLUI

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour **les constructions à usage d'habitation** : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour **les bâtiments agricoles (volume principal)** : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- Pour **les bâtiments annexes et les serres et tunnels** : 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés...).

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le référentiel de limite correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas les constructions, extensions et annexes nécessaires équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels une implantation autre peut être autorisée, sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

- Pour **toutes constructions à usage agricole** :

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation
- 35 mètres de l'axe des routes départementales de 1ère catégorie
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement)

L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut

- Pour **toutes constructions à usage d'habitation ou autres** :

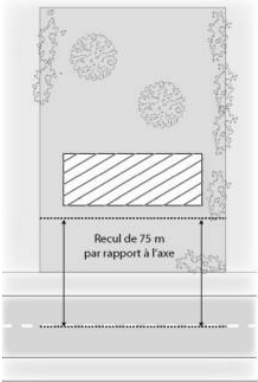


Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité

d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,

- Pour la préservation et la restauration d'un élément patrimonial bâti identifié dans le document graphique au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...)
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnellement à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter) ;
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- Pour la réalisation de l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;
- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.

Les constructions devront être implantées :

CONFIGURATION DE LA PARCELLE	TYPE D'IMPLANTATION ATTENDU
<p>Parcelles riveraines aux routes hors agglomération</p>	<p>Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation • 35 mètres de l'axe des routes départementales de 1ère catégorie • 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement) • Au moins égale à 5 m de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier. <p>L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>▲ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES A GRANDE CIRCULATION</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>▲ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES DE 1ère CATEGORIE</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>▲ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES ROUTES DEPARTEMENTALES</p> </div> </div> <p>(Schémas pédagogiques sans portée réglementaire)</p>

Annexes situées à l'arrière de la construction principale	Règles d'implantation qui ne s'appliquent pas aux annexes (hors garages) implantées à l'arrière
Terrains situés à l'angle de plusieurs voies	Règles de recul qui ne se cumulent pas et s'appliquent qu'à une seule voie. Les constructions doivent s'implanter par rapport à la voie la plus structurante et les reculs demandés par le Conseil départemental doivent dans tous les cas être respectés.
Extension des constructions existantes	Implantation en retrait du recul minimum à la date d'approbation du PLUI peut être réalisée en continuité des constructions existantes sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, projetées ou de la limite qui s'y substitue.

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

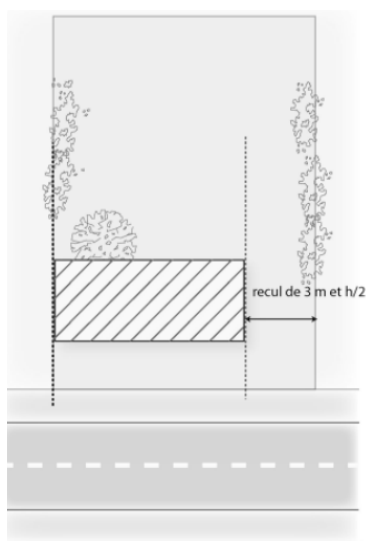
Ces règles générales d'implantation ne concernent pas les constructions, extensions et annexes nécessaires équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels une implantation autre peut être autorisée, sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

Toutes constructions pourront être implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction, sans être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3m$).

Concernant toutes les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole et les bâtiments annexes, ils peuvent être implantés :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

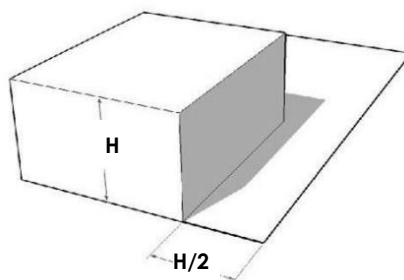
ILLUSTRATIONS INDICATIVES DES REGLES PRESENTEES SUR LE PLAN GRAPHIQUE – SCHEMAS PEDAGOGIQUES SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



◀ IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE :

Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur une limite séparative latérale.

Dans l'autre cas, la construction est implantée de façon à avoir un recul d'au moins la moitié de la hauteur du bâti mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.



Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la sécurité ou l'exécution de travaux publics...

Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la préservation et la restauration d'un élément patrimonial bâti identifié dans le document graphique au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...) ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnellement à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter) ;
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- Pour la réalisation de l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;
- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être espacées d'au moins 4 mètres pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

d) Emprise au sol des constructions

A l'exception des cas renseignés dans l'article A.I.1, l'emprise au sol des constructions est non règlementée.

ARTICLE A-II-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).

Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

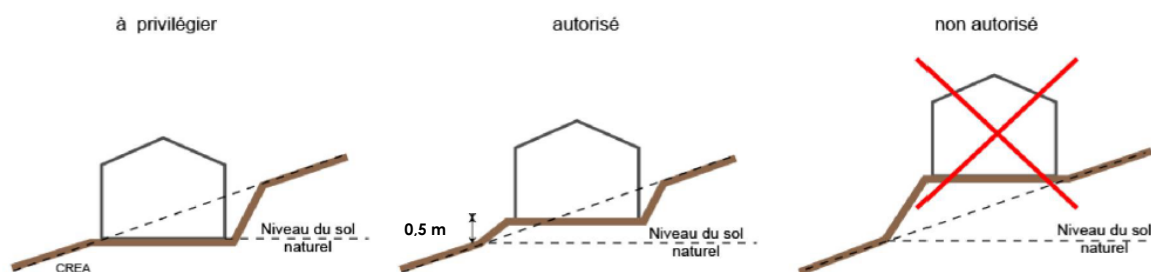
La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Les dispositions présentées dans l'article A-II-2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

b) Terrassements et exhaussements :

Les constructions et installations nouvelles, les extensions et les annexes ainsi que les espaces extérieurs aménagés (voiries internes, aires de stationnement, espaces communs, ...) doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse. Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.

Les mouvements de terrain (type déblais et remblais) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités le plus possible. Il est recommandé de privilégier la création de terrasses successives afin de réduire la hauteur et d'adoucir la pente. Sur les terrains plats ou à faible pente, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.



La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement venant réduire l'impact visuel du talus.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les murs de parpaings doivent être recouverts.

c) Façades des constructions, des extensions et des annexes :

A titre indicatif, il est recommandé de se diriger vers des nuanciers associés à l'architecture locale et des documents de référence tel « Couleurs et matériaux du Tarn : guide technique pour la mise en couleur du bâti » qui a été publié en 2022 par le CAUE d'Occitanie et qui est consultable à l'adresse suivante : <https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/couleurs-et-matériaux-du-tarn-guide-technique-pour-la-mise-en-couleur-du-bati>

Sauf en cas d'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction) est interdit. Les façades devront obligatoirement être enduites.

- **Pour toutes constructions à usage principal de logement :**

Les façades sont réalisées :

- soit d'aspect enduit,
- soit d'aspect pierre naturelle du pays,
- soit d'aspect bois.

Les façades d'aspect métallique sont interdites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve :

- soit d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois),
- soit d'utiliser un dispositif à clairevoie ou faux clairevoie.

- **Pour toutes autres constructions à usage d'équipements ou d'activités dont agricoles, pastorales ou forestiers**

Les façades sont réalisées :

- soit d'aspect enduit,
- soit d'aspect pierre naturelle du pays,
- soit d'aspect bardage bois,
- soit d'aspect métallique de teinte mate et sombre. Les plaques perforées (éventuellement utilisées au profit de la ventilation doivent être de la même teinte que les plaques pleines.

Les plaques translucides permettant l'éclairage du bâtiment sont autorisées.

Les teintes trop claires ou trop lumineuses (couleur blanche, rose ou jaune) ou matériaux réfléchissants sont interdites.

d) Toitures :

Compte-tenu de leur visibilité depuis les espaces voisins en surplomb, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.

La pente de la toiture doit s'adapter à la nature du matériau utilisé.

Lors d'une réfection de couverture d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels sont conservés ou restaurés.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

- **Pour toutes constructions à usage principal de logement :**

Sauf en cas de réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima, d'un pourcentage de pente inférieur à 35%.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Le traitement des couvertures et pentes de toiture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel, et tenir compte des caractéristiques des constructions existantes et des vues proches et éloignées.

Les matériaux des couvertures seront des tuiles courbes de teintes rouges ou brunes, sauf pour la commune d'Arfons où les matériaux des couvertures seront d'aspect ardoise ou d'aspect similaire.

- **Pour toutes autres constructions à usage d'équipements ou d'activités dont agricoles, pastorales ou forestiers**

La toiture du volume principal de la construction à usage d'équipements ou d'activités agricoles comportera à minima deux pans de toit, selon les proportions suivantes :

- soit en symétrie depuis la ligne de faîtage,
- soit en asymétrie dite 1/3 - 2/3 depuis la ligne de faîtage.

Les matériaux, autres que les tuiles, sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager. Les toitures doivent être de teinte mate et sombre.

Pour les volumes secondaires de la construction à usage d'équipements ou d'activités agricoles (extensions perpendiculaires et adossées au volume principal), les toitures monopentes sont autorisées.

e) Travaux sur les éléments bâtis à préserver identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

La destruction des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite, excepté pour des raisons de sécurité.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis.

f) Performances énergétiques et environnementales des constructions

- **Dispositions générales :**

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes, etc.
- les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

- **Pour toutes constructions à usage principal de logement :**

La superficie des panneaux photovoltaïques en toiture est limitée à 60% par pan de toiture.

- **Pour toutes autres constructions à usage d'équipements ou d'activités dont agricoles, pastorales ou forestiers**

Les panneaux photovoltaïques ainsi que leur structure doivent être de teinte gris sombre.

- **Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Dans les **zones indicées Ap**, tout dispositif de production d'énergie renouvelable est interdit.

Dans les **indicées Atvb**, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve :

- qu'il s'agisse d'un projet d'agrivoltaïsme, en démontrant clairement la réalité de synergie de fonctionnement entre la production photovoltaïque et la production agricole ;
- et qu'une étude agronomique du sol conclue à une très faible productivité du parcellaire concerné ;
- et que le projet soit réversible (remise en état du terrain après la durée d'exploitation).

- **Eclairage extérieur :**

Les éclairages dits « basse consommation » seront privilégiés.
Les émissions lumineuses nocturnes seront réduites le plus possible.

g) Clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes pour créer une unité de paysage au sein des espaces agricoles.

Leur réalisation n'est pas obligatoire

Dans les **espaces soumis à un risque inondation**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux.

Les clôtures directement liées à des activités d'élevage (enclos pour animaux) et celles des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-après, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toutefois, une attention particulière doit être portée à leur intégration paysagère et environnementale.

Plus particulièrement, **pour la zone indicée Atvb et les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (cf. document graphique)**, les clôtures sont autorisées sous réserve de permettre le passage de la petite faune (hérissons...) avec, par exemple, des haies végétales, des grillages avec des mailles suffisamment larges (15 centimètres par exemple), des césures dans les murs pleins...

- **Implantation des clôtures :**

En limite de l'espace public ou d'un espace ouvert à la circulation publique, les clôtures doivent être implantées suivant l'alignement et les dispositions définies par le service gestionnaire de la voie pour assurer une bonne visibilité.

- **Matériaux et couleurs des clôtures :**

A titre indicatif, il est recommandé de se diriger vers des nuanciers associés à l'architecture locale et des documents de référence tel « Couleurs et matériaux du Tarn : guide technique pour la mise en couleur du bâti » qui a été publié en 2022 par le CAUE d'Occitanie et qui est consultable à l'adresse suivante : <https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/couleurs-et-materiaux-du-tarn-guide-technique-pour-la-mise-en-couleur-du-bati>

Les clôtures sont autorisées sous réserve d'être composées :

- Soit d'une haie. La haie peut éventuellement être doublée d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque,
- Soit d'un grillage
- Soit d'un mur plein appareillé en pierre de pays ou enduit,
- Excepté en zone Ap, soit d'un mur-bahut enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction, etc.) est interdit. Ces matériaux destinés à être recouverts doivent obligatoirement être enduits.

Les clôtures réalisées en pierre naturelle doivent être conservées ou restaurées. Dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement, la démolition de ce type de clôture est autorisée, avec obligation de reconstruction à l'identique.

En limite séparative, le caractère champêtre et rural (haie vive, clôture en bois...) des clôtures est privilégié.

Les teintes trop claires ou trop lumineuses (couleur blanche, matériaux réfléchissants) sont interdites pour les éléments constitutifs des clôtures.

- **Hauteur des clôtures :**

Par leur hauteur, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte champêtre des zones agricoles et naturelles.

En façade sur rue, la hauteur maximale de la partie opaque des clôtures est limitée

- **Pour les murs pleins** : à 1,5m pour les murs pleins,
- **Pour la partie opaque des murs bahuts** : à 1,2m.

Une hauteur supérieure est autorisée s'il est nécessaire de s'harmoniser avec la hauteur des clôtures des parcelles voisines.

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur de la partie opaque des clôtures sont limitée à 1,8m.

- **Portail :**

Les portails doivent être positionnés à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie publique et des routes départementales.

ARTICLE A-II-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

b) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés. Les techniques de génie végétal seront encouragées.

A titre indicatif, des choix d'essences végétales sont proposés en annexe du règlement écrit.

ARTICLE A-II-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles devra être assuré en dehors des voies de circulation et des trottoirs.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

CHAPITRE A-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-III-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible selon les prérogatives de l'article A-I-1., un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Conseil départemental.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

b) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible selon les prérogatives de l'article A-I-1., un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE A-III-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Dispositions générales :

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

b) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des capacités de dimensionnement suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

c) Assainissement des eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

d) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

→ **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres »** issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

→ **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela**, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :

- des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
- des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
- la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

e) Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

3.4 //

REGLES APPLICABLES ZONES NATURELLES

REGLES APPLICABLES EN ZONE NATURELLE

La zone naturelle (N) est constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation.

Elle comprend également :

- Une zone naturelle associée à la Trame Verte et Bleue (Ntvb),
- Une zone naturelle dédiée à la reconversion de friches (Nrf),
- Une zone naturelle liée aux carrières et gravières (Nc),

... et des STECAL :

- Une zone naturelle à vocation d'activités économiques isolées (Nx)
- Une zone naturelle à vocation d'activités touristiques (Nt),
- Une zone naturelle à vocation d'hébergements touristiques légers de type camping/HLL/PRL (Ntc),
- Une zone naturelle à vocation d'activités sportives et de loisirs (NI),
- Une zone naturelle à vocation d'accueil des gens du voyage (Ngv),
- Une zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif isolés (Ne),

RAPPEL :

- Les dispositions générales du règlement du PLUI s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLUI définit les termes techniques utilisés.

CHAPITRE N-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N-I-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

a) Dispositions générales :

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.
- Dans tous les cas, les constructions, changements de destination, installations ou aménagements ne pourront être autorisés qu'à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

b) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées et interdites :

Sont interdits, tout usage, affectation des sols, construction et activité, autres que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous.

- ✓ Constructions nouvelles autorisées
- ✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (voir page suivante)
- ⊘ Constructions nouvelles interdites

	N	Nt vb	N x	N t	N tc	N I
HABITATIONS	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*
COMMERCES & ACTIVITES DE SERVICE	⊘	⊘	✓*	✓*	⊘	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	⊘	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘
EXPLOITATIONS FORESTIERES	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*

- ✓ Constructions nouvelles autorisées
- ✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (voir page suivante)
- ⊘ Constructions nouvelles interdites

	Ne	Nc	Ng v	N rf
HABITATIONS	✓*	✓*	✓*	⊘
COMMERCES & ACTIVITES DE SERVICE	⊘	⊘	⊘	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS	✓*	✓*	✓*	✓*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	⊘	⊘	⊘	⊘
EXPLOITATIONS FORESTIERES	✓*	✓*	✓*	⊘

c) Conditions

Dans l'ensemble des zones N (N, Ntvb**, N**x**, N**t**...),** sous réserve que cela n'entrave pas la fonctionnalité écologique du milieu et permette le passage de la faune à proximité immédiate :

- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR ou de l'AVAP/SPR.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité pastorale ou forestière.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiées dans le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont, seuls, autorisés, sous réserve de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites, et notamment de rupture d'une continuité écologique :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation ;
- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière ou à leur ouverture au public ;
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUI ;
- les annexes des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière, par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLUI et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point de la construction principale.

Les destinations et sous-destinations admises dans les zones N doivent respecter les conditions suivantes :

Zones	Conditions
N strict	<ul style="list-style-type: none"> • Sont admises la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité agricole, pastorale ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole ou forestière, ○ D'être localisés à une distance maximale de 100 m de tout point du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées, ○ De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique. • Sont admises les constructions de logements sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole, pastorale ou forestière pérenne ou en développement, ○ D'avoir les logements distants de 100 m maximum de tout point du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées, ○ De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ○ De ne pas excéder 200 m² de surface de plancher totale par unité foncière. • Sont admises les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLUi à condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200m² par unité foncière ; ○ Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi. • Sont admises les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ○ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale. • Sont admises les constructions d'équipements collectifs sous réserve de démontrer qu'elles ne soient 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
Ntvb	<ul style="list-style-type: none"> • Sont admises l'évolution (extension et annexes) des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité agricole, pastorale ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...) existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate. • Sont admises les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLUi à condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200m² par unité foncière ;

Zones	Conditions
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi. • Sont admises les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ○ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale. • Sont admises les extensions limitées des équipements collectifs sous réserve de démontrer qu'elles ne soient 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.
Nrf	Sont autorisés les installations de panneaux photovoltaïques au sol dans le cadre de la reconversion d'anciennes carrières.
Nc	Sont autorisés les aménagements liés à la gestion des carrières et des gravières.

Dans les STECAL des zones N :

Ensemble des STECAL	<ul style="list-style-type: none"> • Sont admises les constructions de logements sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ Qu'ils soient liés à la vocation et à l'activité du STECAL ; ○ Et de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher totale par STECAL (sauf disposition spécifique selon les STECAL : voir ci-après). • Sont admises les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLUi à condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200m² par unité foncière ; ○ Et, si l'habitation n'est pas nécessaire liée à la vocation et à l'activité du STECAL, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi. • Sont admises les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ Que l'emprise au sol totale de ces annexes ne dépasse pas 50 m² par logement, ○ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.
Nx	Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détails, sans excéder 50 m² de surface de vente. ▶ Les constructions à usage d'entrepôts, ▶ Les constructions à usage de bureau.
Nt	Sont autorisés les constructions, l'aménagement et l'extension en lien avec : <ul style="list-style-type: none"> ▶ La restauration, ▶ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ▶ L'hébergement hôtelier, ▶ L'hébergement touristique, ▶ L'artisanat et de commerce de détail, sans excéder 50 m² de surface de vente.

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les entrepôts associés à l'activité principale, ▶ Les bureaux associés à l'activité principale.
Ntc	<p>Sont autorisés les constructions, l'aménagement et l'extension en lien avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ▶ L'hébergement hôtelier, ▶ L'artisanat et de commerce de détail, sans excéder 50 m² de surface de vente. ▶ Les entrepôts associés à l'activité principale, ▶ Les bureaux associés à l'activité principale.
NI	<p>Sont autorisés les constructions, l'aménagement et l'extension en lien avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les aménagements légers liés à la pratique de l'activité principale, ▶ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sans excéder 50 m² d'emprise au sol, ▶ Les équipements sportifs, ▶ Les autres équipements recevant du public sans excéder 50 m² d'emprise au sol, ▶ Les entrepôts associés à l'activité principale sans excéder 50 m² d'emprise au sol, <p>Les bureaux associés à l'activité principale sans excéder 50 m² d'emprise au sol.</p>
Ne	Sont autorisées les locaux et constructions liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Ngv	Sont autorisés les autres équipements publics liés aux aires d'accueil des gens du voyage.

Dans les zones N, les **changements de destination** des bâtiments identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous réserve :

- Que ce changement ne compromette pas l'activité forestière ou pastorale ou la qualité paysagère du site,
- Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination,
- Que la nouvelle destination du bâtiment ne soit pas affectée à l'industrie (hors industrie de nature artisanale : menuisier, ferronnier...).

ARTICLE N-I-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

a) Mixité fonctionnelle

Non réglementé

b) Mixité sociale

Non réglementé

CHAPITRE N-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-II-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur : cf. lexique des termes techniques du règlement du PLUI

Dans l'ensemble des zones indicées N, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour toutes constructions à usage d'habitation : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour tous bâtiments des exploitations forestières : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour tous bâtiments annexes non liées à l'activité forestière : 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les autres sous-destinations, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée de manière variable, selon les zones :

Sous-destination des zones naturelles	Hauteur maximale autorisée (en mètres) pour les bâtiments
Zone Nc	12 mètres à l'égout du toit
Zone Ngv	4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
Zone Ne	Non règlementé
Zone NI	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
Zone Nt	9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
Zone Ntc	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
Zone Nx	12 mètres au faitage ou à l'acrotère
Zone Nrf	Hauteur limitée au strict nécessaire

Les éléments et équipements techniques (silos, etc.) peuvent dépasser ces limites.

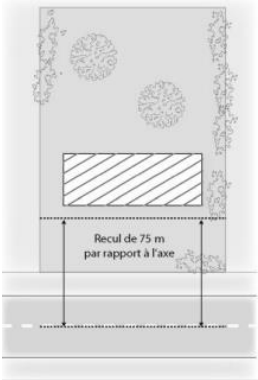
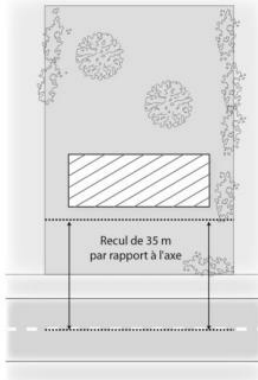

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la préservation et la restauration d'un élément patrimonial bâti identifié dans le document graphique au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...) ;

- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnellement à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter) ;
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- Pour la réalisation de l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;
- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.

Les constructions pourront être implantées :

CONFIGURATION DE LA PARCELLE	TYPE D'IMPLANTATION ATTENDU
<p>Parcelles riveraines aux routes hors agglomération</p>	<p>Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation • 35 mètres de l'axe des routes départementales de 1ère catégorie • 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement) • Au moins égale à 5 m de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier. <p>L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>▲ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES A GRANDE CIRCULATION</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>▲ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES DE 1ère CATEGORIE</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>▲ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES ROUTES DEPARTEMENTALES</p> </div> </div> <p><i>(Schémas pédagogiques sans portée réglementaire)</i></p>
<p>Annexes situées à l'arrière de la construction principale</p>	<p>Règles d'implantation qui ne s'appliquent pas aux annexes (hors garages) implantées à l'arrière</p>

Terrains situés à l'angle de plusieurs voies	Règles de recul qui ne se cumulent pas et s'appliquent qu'à une seule voie. Les constructions doivent s'implanter par rapport à la voie la plus structurante et les reculs demandés par le Conseil départemental doivent dans tous les cas être respectés.
Extension des constructions existantes	Implantation en retrait du recul minimum à la date d'approbation du PLUI peut être réalisée en continuité des constructions existantes sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, projetées ou de la limite qui s'y substitue.

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

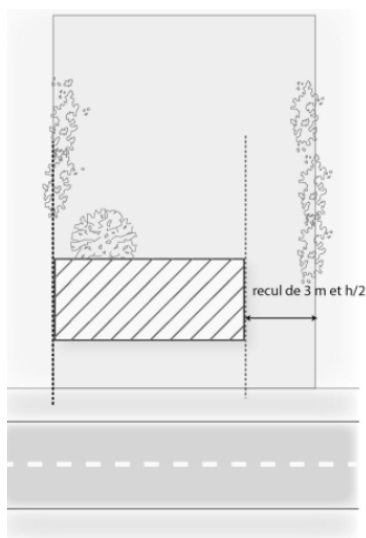
Ces règles générales d'implantation ne concernent pas les constructions, extensions et annexes nécessaires équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels une implantation autre peut être autorisée, sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

Toutes constructions pourront être implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction, sans être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3m$).

Concernant les extensions des constructions à usage d'habitation et les bâtiments annexes, non liées à l'activité agricole, ils peuvent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m minimum).

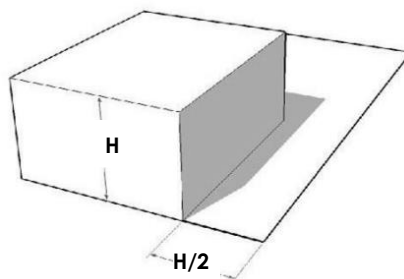
ILLUSTRATIONS INDICATIVES DES REGLES PRESENTES SUR LE PLAN GRAPHIQUE – SCHEMAS PEDAGOGIQUES SANS PORTEE REGLEMENTAIRE



◀ IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE LATERALE :

Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur une limite séparative latérale.

Dans l'autre cas, la construction est implantée de façon à avoir un recul d'au moins la moitié de la hauteur du bâti mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.



Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la sécurité ou l'exécution de travaux publics..

Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la préservation et la restauration d'un élément patrimonial bâti identifié dans le document graphique au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...) ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnellement à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter) ;
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- Pour la réalisation de l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;
- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être espacées d'au moins 4 mètres pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

d) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être espacées d'au moins 4 mètres pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

e) Emprise au sol des constructions

A l'exception des cas renseignés ci-dessous, l'emprise au sol des constructions est non règlementée.

Dans les STECAL (Nx, Nt, Ntc, Ni, Ngv, Ne), l'emprise au sol totale des constructions devra être la plus limitée possible au regard des besoins des activités et projets. En outre, dans les STECAL dont le périmètre ne correspond pas directement à l'emprise d'une construction projetée, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 30% de la surface du STECAL, sauf en Nx où elle pourra atteindre 50%.

ARTICLE N-II-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).

Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Les dispositions présentées dans l'article N-II-2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

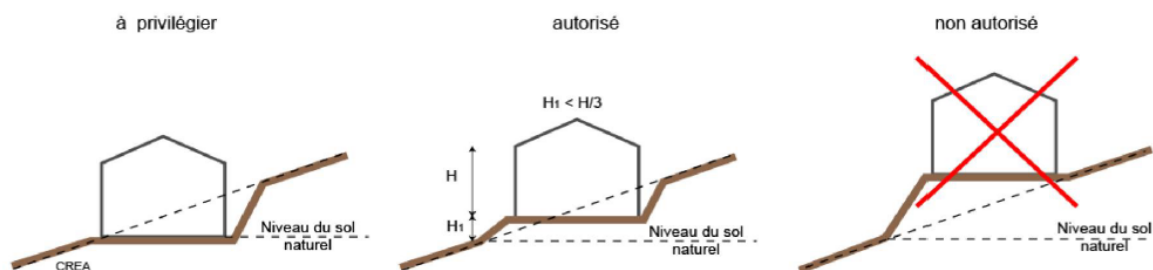
b) Terrassements et exhaussements :

Les constructions et installations nouvelles, les extensions et les annexes ainsi que les espaces extérieurs aménagés (voiries internes, aires de stationnement, espaces communs, ...) doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.

Les mouvements de terrain (type déblais et remblais) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités le plus possible.

Sur les terrains plats ou à faible pente, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.



La tenue des remblais et des déblais doit être assurée par des plantations ou des murs de soutènement.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les murs de parpaings doivent être recouverts.

c) Façades des constructions, des extensions et des annexes :

A titre indicatif, il est recommandé de se diriger vers des nuanciers associés à l'architecture locale et des documents de référence tel « Couleurs et matériaux du Tarn : guide technique pour la mise en couleur du bâti » qui a été publié en 2022 par le CAUE d'Occitanie et qui est consultable à l'adresse suivante : <https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/couleurs-et-matériaux-du-tarn-guide-technique-pour-la-mise-en-couleur-du-bati>

Sauf en cas d'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction) est interdit. Les façades devront obligatoirement être enduites.

- **Pour toutes constructions à usage principal de logement :**

La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve :

- soit d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois),
- soit d'utiliser un dispositif à clairevoie ou faux clairevoie.

Les façades d'aspect métallique sont interdites,

Les teintes vives sont interdites.

- **Pour toutes autres constructions à usage d'équipements ou d'activités dont agricoles, pastorales ou forestiers**

Pour les bâtiments agricoles, les façades seront en bardage bois ou métallique de teinte mate et sombre.

d) Toitures :

Compte-tenu de leur visibilité depuis les espaces voisins en surplomb, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.

Sauf en cas de réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima, d'un pourcentage de pente inférieur à 35%.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.

Le traitement des couvertures et pentes de toiture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel, et tenir compte des caractéristiques des constructions existantes et des vues proches et éloignées.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

e) Travaux sur les éléments bâtis à préserver identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

La destruction des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite, excepté pour des raisons de sécurité.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnement de la façade, etc.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Les imitations ou pastiches de matériaux ne sont pas admis.

f) Performances énergétiques et environnementales des constructions

- **Dispositions générales :**

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes, etc.
- les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions. La superficie des panneaux photovoltaïques en toiture est limitée à 60% par pan de toiture.

- **Eclairage extérieur :**

Les éclairages dits « basse consommation » seront privilégiés.
Les émissions lumineuses nocturnes seront réduites le plus possible.

g) Clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes pour créer une unité de paysage au sein des espaces naturels.

Dans les **espaces soumis à un risque inondation**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux.

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

Plus particulièrement, **pour la zone Ntvb et les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (cf. document graphique)**, les clôtures sont autorisées sous réserve de permettre le passage de la petite faune (hérissons...) avec, par exemple, des haies végétales, des grillages avec des mailles suffisamment larges (15 centimètres par exemple), des césures dans les murs pleins...

- **Implantation des clôtures :**

En limite de l'espace public ou d'un espace ouvert à la circulation publique, les clôtures doivent être implantées suivant l'alignement et les dispositions définies par le service gestionnaire de la voie pour assurer une bonne visibilité.

- **Matériaux et couleurs des clôtures :**

A titre indicatif, il est recommandé de se diriger vers des nuanciers associés à l'architecture locale et des documents de référence tel « Couleurs et matériaux du Tarn : guide technique pour la mise en couleur du bâti » qui a été publié en 2022 par le CAUE d'Occitanie et qui est consultable à l'adresse suivante : <https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/couleurs-et-materiaux-du-tarn-guide-technique-pour-la-mise-en-couleur-du-bati>

Les clôtures sont autorisées sous réserve d'être composées :

- Soit d'une haie. La haie peut éventuellement être doublée d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque,
- Soit d'un grillage
- Soit d'un mur plein appareillé en pierre de pays ou enduit,
- Soit d'un mur-bahut enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction, etc.) est interdit. Ces matériaux destinés à être recouverts devront obligatoirement être enduits.

Les clôtures réalisées en pierre naturelle doivent être conservées ou restaurées. Dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement, la démolition de ce type de clôture est autorisée, avec obligation de reconstruction à l'identique.

En limite séparative, le caractère champêtre et rural (haie vive, clôture en bois...) des clôtures est privilégié.

Les teintes trop claires ou trop lumineuses (couleur blanche, matériaux réfléchissants) sont interdites pour les éléments constitutifs des clôtures.

- **Hauteur des clôtures :**

Par leur hauteur, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte champêtre des zones agricoles et naturelles.

En façade sur rue, la hauteur maximale de la partie opaque des clôtures est limitée

- **Pour les murs pleins** : à 1,5m pour les murs pleins,
- **Pour la partie opaque des murs bahuts** : à 1,2m.

Une hauteur supérieure est autorisée s'il est nécessaire de s'harmoniser avec la hauteur des clôtures des parcelles voisines.

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur de la partie opaque des clôtures sont limitée à 1,8m.

- **Portail :**

Les portails doivent être positionnés à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie publique et des routes départementales.

ARTICLE N-II-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé

b) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés. Les techniques de génie végétal seront encouragées.

A titre indicatif, des choix d'essences végétales sont proposés en annexe du règlement écrit.

ARTICLE N-II-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles devra être assuré en dehors des voies de circulation et des trottoirs.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

CHAPITRE N-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-III-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible selon les prérogatives de l'article A-I-1., un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera interdit sauf avis favorable du Conseil départemental.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

b) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible selon les prérogatives de l'article A-I-1., un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE N-III-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Dispositions générales :

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

b) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des capacités de dimensionnement suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

c) Assainissement des eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

d) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

→ **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres »** issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

→ **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela**, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :

- des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
- des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
- la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

e) Electricité et réseaux de télécommunication

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

4.1 //

ANNEXE : Insertion des bâtiments agricoles

L'insertion des bâtiments agricoles

Un fascicule de référence a été édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne. En voici une synthèse :

LES STOCKAGES

Les stockages prennent une place croissante dans les exploitations et ont un impact visuel très fort sur le paysage. Leur réorganisation est une composante importante du projet d'aménagement.

Plusieurs critères sont à prendre en compte :

- Choisir l'emplacement le plus fonctionnel par rapport au plan de circulation, à la fréquence d'utilisation, à la topographie du terrain.
- Délimiter précisément l'emprise des stockages et l'accompagner de quelques aménagements particuliers :
 - revêtements de sol,
 - bordures,
 - plantations.
- Quand cela est possible, implanter les stockages difficilement aménageables à l'abri des regards.
- Éliminer les dépôts et ferrailles qui n'ont plus d'utilité.



AMÉNAGER LES ABORDS

17

UNE IMAGE

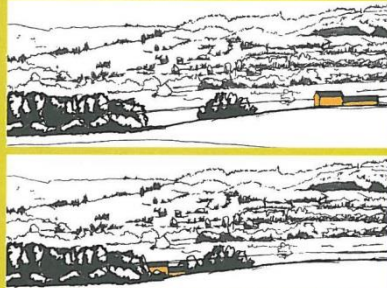
L'image du bâtiment «existe» dans le paysage par sa silhouette, sa masse, le contraste de couleur des matériaux... Cette image est aujourd'hui de plus en plus prégnante et imposante dans le paysage :

- la volumétrie des bâtiments est devenue plus importante
- les bâtiments standardisés sont en rupture avec les caractéristiques locales par leurs matériaux, leur forme architecturale et leur adaptation au relief.

INSCRIPTION DANS LE SITE

Dans un site non bâti, il faut éviter que le bâtiment ne soit perçu de façon isolée. Lorsque des éléments végétaux existent, il est préférable de placer le bâtiment en lisière d'un boisement, ou d'une haie.

Les sites de crêtes sont des cas particuliers, le bâtiment agricole va modifier profondément la silhouette naturelle du site, brisant la ligne naturelle entre terre et ciel. Il sera largement visible de toutes parts et sera davantage exposé aux intempéries. Si l'implantation ne peut être faite ailleurs, ou dans le cas d'un bâtiment de grande longueur, on pourra l'inscrire plus facilement dans le paysage par l'accompagnement de plantations ponctuelles.

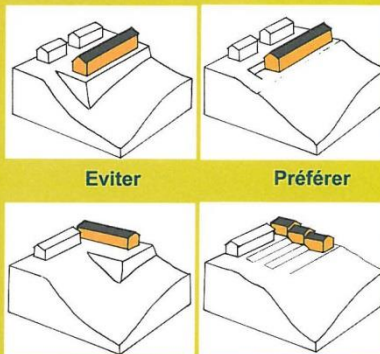


INSCRIPTION DANS LA PENTE

Les contraintes liées à la topographie sont souvent balayées par les capacités techniques des engins actuels de terrassement.

Les modelés (terrasses, talus ...) qu'ils génèrent sont souvent disproportionnés, en contraste avec l'existant et nuisent, plus qu'ils n'apportent, à l'amélioration du cadre de vie.

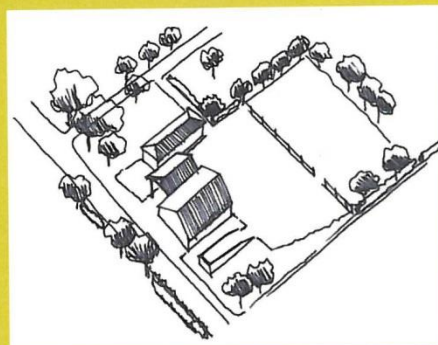
Il est par conséquent préférable, pour améliorer l'implantation d'un bâtiment, d'exploiter les mouvements du relief existant (un pli du terrain, ou un dénivelé du sol) ou de s'y adapter ; (lorsque cela est possible), les bâtiments trop longs peuvent être fractionnés et disposés en gradins.



L'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

L'implantation d'un nouveau bâtiment agricole implique d'assurer l'articulation avec les bâtiments existants.

Elle doit garantir la cohérence des pratiques de l'exploitation, l'accessibilité du bâtiment et permettre son évolution future.



LA COHÉRENCE DES PRATIQUES

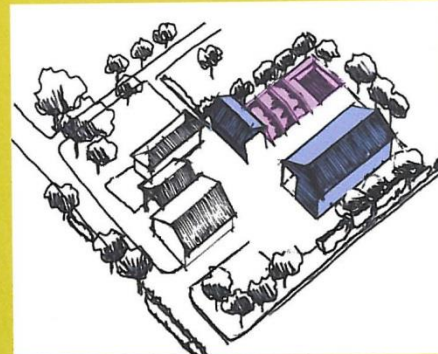
La connaissance de l'organisation de l'exploitation et la prise en compte des attentes de l'exploitant permettent de déterminer des implantations qui minimisent le linéaire de circulations et favorisent la diversification des flux. Il faut veiller à regrouper les aires de stockages ou d'épandage, fixer un seul lieu d'accueil... et, selon le contexte, assurer une protection contre les agressions climatiques.

L'ACCESSIBILITÉ DU BÂTIMENT

Les possibilités d'accès autour du bâtiment doivent pouvoir être multiples, suffisamment importantes pour favoriser sa desserte et le passage de tous types d'engins et permettre un remaniement éventuel du bâtiment.

LES EXTENSIONS

Durant la phase d'implantation il est important d'intégrer les extensions possibles du bâtiment et leurs limites (surcoûts techniques liés aux adaptations au terrain...).



L'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

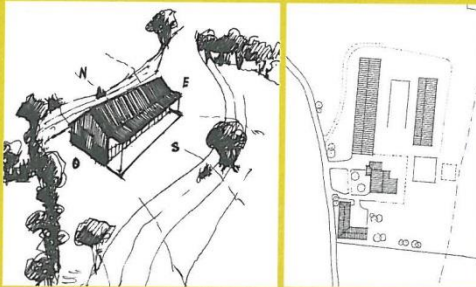
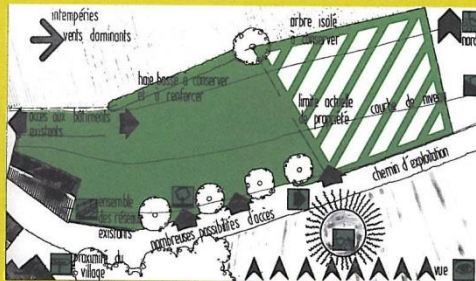
L'implantation d'un bâtiment agricole est un gage de son insertion. Elle s'opère en accord avec le contexte paysager.

L'ORIENTATION

L'orientation du bâtiment doit être judicieusement choisie. Il faut prendre en considération le soleil, le vent, les intempéries, la végétation, tout en songeant aux activités qu'on y exercera.

En conséquence il est bon :

- d'offrir le moins de surface possible aux vents dominants
- de rechercher l'ensoleillement maximal d'hiver pour assainir et réchauffer les parois.
- de profiter de la ventilation naturelle (surtout pour les étables)
- d'éviter l'ensoleillement d'été qui rend l'atmosphère difficilement supportable pour les animaux et les hommes
- d'orienter le bâtiment pour qu'il puisse bénéficier d'une protection naturelle - repli du terrain, végétation, rideau d'arbres ; il est intéressant pour les mêmes raisons de protection de l'adosser à des constructions existantes.



IMPLANTER UN BÂTIMENT

23

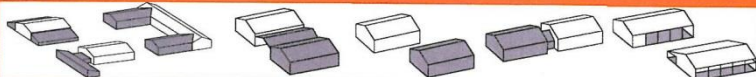
LES VOLUMES

Le volume du bâtiment est souvent induit par son usage. Cependant les variations apportées aux dimensions principales, hauteur, longueur, largeur, pente de toiture, ont une incidence réelle sur la perception de l'équilibre du bâtiment. Pour favoriser l'intégration de gros volumes peu compatibles avec les formes habituelles rencontrées dans le paysage, on dispose d'alternatives simples et peu onéreuses : mettre en correspondance les dimensions principales du bâtiment, mais aussi ses matériaux, ses ouvertures, sa situation dans le paysage environnant.

FRACTIONNEMENTS ET EXTENSIONS

Le fractionnement en plusieurs volumes simples, lorsque l'usage le permet, peut favoriser l'insertion et faciliter des évolutions ultérieures. On peut accoler deux bâtiments, ou les joindre si nécessaire par un volume plus bas (Un espace intermédiaire couvert bien dimensionné peut distribuer deux volumes). Des fonctions diverses peuvent intégrer le volume initial, en étage, permettant d'éviter des emprises au sol trop importantes et d'offrir des surfaces nouvelles (stockages, réunions, bureau...).

Les extensions peuvent à leur tour composer des bâtiments aux volumétries équilibrées et générer des espaces extérieurs intéressants, tant du point de vue de la silhouette générale que de leur utilisation. L'avent en porte-à-faux ouvre et allège la silhouette générale.

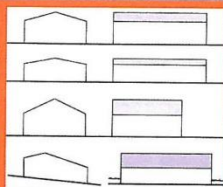


Dans tous les cas il faut toujours situer le volume dans son contexte : un site montagnard s'accommodera mal de grandes unités (tant au niveau visuel que du point de vue de l'économie du projet), alors qu'en plaine, des volumes plus amples s'harmoniseront avec les grandes surfaces cultivées environnantes.



PENTES DE COUVERTURES

La pente et l'allure d'un toit sont de première importance : le choix des pentes accentue le caractère «dynamique» ou l'effet «d'écrasement». Toutefois, il faut tenir compte du site et de sa topographie. Dans le cas d'un terrain pentu, le sens de toiture peut accompagner la pente naturelle du terrain, le prolongement d'un versant favorise l'accroche au sol d'un bâtiment large et limite la hauteur du mur de façade.



LES FAÇADES

Après les toitures, les façades sont les éléments principaux qui influencent la perception du bâtiment. Dans tous les cas, il est souvent préférable de différencier les matériaux de toiture de ceux des façades. Les « événements » de la façade peuvent être utilisés pour atténuer l'effet « de masse » ou « de barre » produit par un volume mal équilibré. La disposition des principaux éléments de ces constructions (linéarité, répétitivité du système constructif, grandes surfaces de parement) en modifie la perception, leur donne une élégance ou accentue leur caractère massif.

LA COMPOSITION DES FAÇADES

Il est souhaitable de concentrer les effets et moyens sur une ou deux façades « stratégiques ». Certaines façades doivent supporter des contraintes techniques plus importantes (pluies, vents dominants), d'autres des contraintes visuelles (vues depuis une route, depuis le village).

La composition des façades doit être équilibrée :

Briser l'effet de masse

On mettra en évidence, dans les formes et utilisations des matériaux, les différentes parties des façades. Une porte est un élément particulier de la façade ; le bas en contact avec le sol, n'est pas le haut, en contact avec la toiture... cela doit se lire dans la composition de la façade. On peut opposer une verticalité par la forme du percement ou une plantation à haute tige ou rompre la linéarité par le positionnement d'un percement ou la mise en évidence de la structure.

Le soubassement : l'assise du bâtiment

Si un soubassement doit rester apparent, on évitera une répartition sur la hauteur en deux parties égales avec le bardage, ceci nuit à l'élégance du bâtiment. On limitera sa hauteur au quart ou au tiers de celle du bardage.

La façade courante : le fond

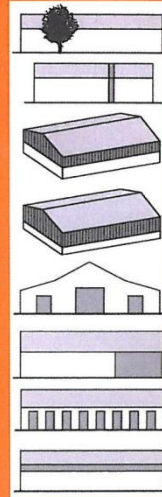
Si les équilibres entre les parties maçonnées et les bardages créent l'animation, le bon usage des composantes et le jeu des contrastes (matériaux, équilibre des pleins et des vides, teintes, ...) garantira la qualité des perceptions. Dans le cas de façade entièrement en bardage, on jouera sur le sens de pose, ou sur le contraste entre les éléments de structures rendus apparents, et les remplissages qui peuvent être désolidarisés.

Les ouvertures : l'animation et la vie du bâtiment

Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barre ou créent des impressions de verticalité. Quel que soit le percement (ventilation, matériau translucide, porte ou fenêtre) il doit se composer avec l'ensemble du bâtiment :

- La symétrie des percements conforte l'équilibre d'une façade.
- La répétition de percements identiques permet de rythmer la façade.
- La proportion entre le plein et le vide permet d'équilibrer un percement désaxé.

Sauf cas particulier, il faut rechercher l'alignement des linteaux et des appuis.



28

LA COULEUR

Dans l'architecture traditionnelle, l'utilisation de matériaux locaux, directement issus du territoire, permettait d'établir un lien très fort avec le site et a longtemps permis à la couleur de n'être qu'un effet induit des constructions. De nos jours, les matériaux industrialisés imposent des choix. Et, si la couleur peut réduire ou transformer l'impact visuel d'un bâtiment dans le paysage, elle doit dans tous les cas être utilisée avec prudence, car elle peut tout au contraire l'affirmer de manière brutale.

Quelques notions

Le paysage est constitué d'une infinité de nuances dans lesquelles il faut se « fondre » en évitant les couleurs trop franches. Il faut essayer de se rapprocher le plus possible des couleurs que l'on trouve au voisinage tant dans la nature que dans les anciens bâtiments de ferme. Tenant compte de ce principe, on sélectionnera avec soin les couleurs de finition des matériaux actuels en fonction de la géographie locale et de la végétation. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris facilite l'insertion d'un bâtiment dans un corps de ferme.



Eviter le traitement uniforme de l'enveloppe du bâtiment et l'emploi de teintes totalement étrangères aux couleurs dominantes du paysage. Il faut également se méfier des surfaces réfléchissantes et brillantes (notamment celles des toitures) qui attirent le regard, une couleur sera d'autant plus « neutre » qu'elle se rapprochera de valeurs mates (voire satinées).

Quelques principes de coloration

Le jeu des couleurs permet de modifier l'apparence du bâtiment. Grâce à elles, il est possible de le confondre dans le paysage, de « tromper » la hauteur réelle, et de l'alléger si elles sont claires.

- Chercher à différencier les couleurs des toitures de celles des façades. Les fonctions et les perceptions ne sont pas et ne doivent pas être les mêmes. Différencier les éléments qui composent la façade : le soubassement / les ouvertures / les fonds de façade ou bardages.
- Eviter les toitures rapiécées et les alternances injustifiées de matériaux en façade qui contribuent à augmenter l'impact du bâtiment dans le paysage.
- Choisir une couleur plus sombre pour la toiture que pour les murs. Cela contribuera à « asseoir » le bâtiment dans son site et dans le paysage.



29

L'ENTRÉE DE LA FERME

L'aménagement de l'entrée de la ferme est un des points du projet à privilégier, car, même s'il s'agit d'une image partielle, elle est déterminante.

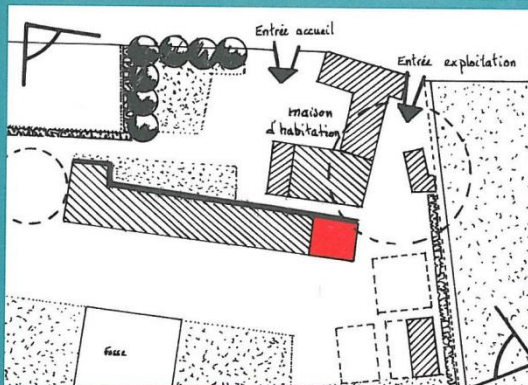
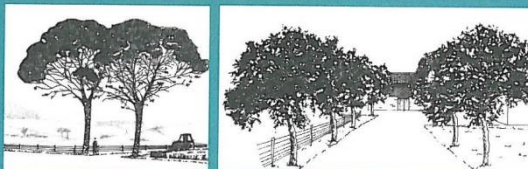
Elle peut être conçue pour créer un repère visuel, pour renforcer l'identité du lieu.

Planté au seuil de l'entrée ou le long du chemin d'accès, le végétal offre de nombreuses possibilités d'aménagement en fonction des dispositions et des espèces.

Les murets ou les porches en pierre peuvent également marquer l'entrée des fermes. Pour la majorité des exploitations, les accès à la maison d'habitation et au lieu d'accueil sont confondus. L'aménagement devient difficile car il doit répondre à de nombreuses contraintes.

L'entrée doit être suffisamment large pour le passage des engins et des troupeaux tout en restant agréable et attractive pour la vie quotidienne et l'accueil.

Une des solutions consiste à créer une nouvelle entrée pour dissocier les usages mais cela implique de repenser les différents espaces de la ferme.



RÔLES

Dans un paysage rural, chaque terrain est utilisé pour son meilleur rendement financier et la végétation ne persiste ou n'est implantée que le long des chemins, en limite des parcelles, le long des talwegs, autour des points d'eau, sur les terrains difficiles à exploiter.
Dans tous ces cas, l'arbre n'est pas seulement une masse de bois et de feuilles.

Le végétal joue des rôles multiples dans le paysage.

UN SUPPORT VISUEL

L'arbre isolé attire le regard et devient un repère visuel.
En groupe et aligné, il permet de marquer une direction.

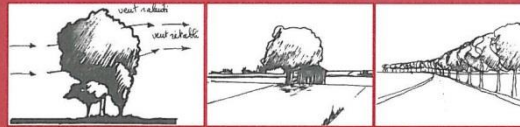
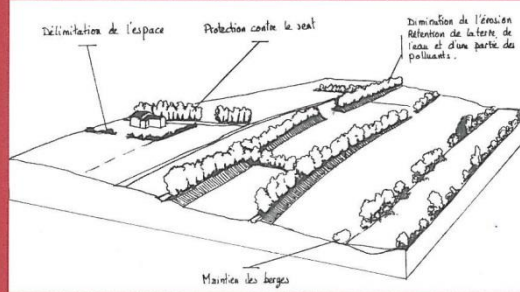
UN ÉCRAN

Groupé de manière plus ou moins dense il génère des écrans visuels qui réduisent l'impact des interventions sur le paysage ou tout simplement les occultent.

UNE PROTECTION

Selon son implantation, il assure de multiples protections contre l'érosion, la pollution, le vent...

La lecture du paysage nous offre l'opportunité d'appréhender selon chaque situation et usage, les associations végétales en place et les essences présentes.



MODE D'EMPLOI

Chacune des interventions faites sur le paysage demande de respecter un certain mode d'emploi pour assurer une continuité et une cohérence de la trame végétale

LA PALETTE

La réussite de ces implantations végétales nécessite un choix parmi les essences locales. Mieux adaptées sur la région aux micro climats et aux caractéristiques du sol, elles assureront leur pérennité.

Une sélection supplémentaire sera cependant nécessaire en fonction du rôle que devra jouer la haie et de son orientation : les haies orientées selon l'axe est-ouest devront comporter des arbres plus petits afin de générer une ombre portée moins importante.

LA STRUCTURATION

La fonction déterminée, la forme définitive de la structure végétale projetée sera fixée après analyse des structures en place.

En présence d'autres structures, une continuité des formes et des associations en place assure une intégration complète, au contraire la divergence génère un impact conséquent.

En l'absence d'autres structures, les implantations en bosquet ou en massif sont préférables ; les structures trop rectilignes ne faisant alors qu'accroître l'impact du bâtiment.

L'IMPLANTATION

Pour être cohérente, l'implantation des structures végétales doit s'entrevoir dans une logique de projet et intégrer les évolutions de l'exploitation : création de nouveaux bâtiments, agrandissement des aires de stockages et des espaces de circulation...

Dissimulation d'un bâtiment agricole sur un territoire sans structuration végétale apprenie



Structure végétale isolée, très imposante par son linéaire et en rupture par le choix de la palette végétale



Haie isolée imposante par son linéaire mais en continuité des structures existantes par le choix de la palette végétale

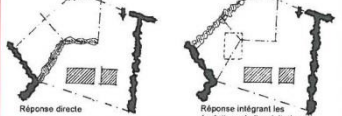


Bosquets de petites tailles et arbres isolés d'essences locales minimisant l'impact de l'intervention paysagère



CONTRAINTE DU VENT

Vent de sud-est



4.2 //

ANNEXE : Lexique

Lexique et définitions

Accès	127	Equipements sportifs	131
Activité agricole	127	Exploitations agricoles	131
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	127	Exploitations forestières.....	132
Affouillement / exhaussement de sol	127	Extension / Surélévation.....	132
Alignement	128	Façade	132
Annexe	128	Gabarit	132
Architecture bioclimatique	128	Grille, grillage	132
Artisanat et commerce de détail	129	Habitation	132
Autres équipements recevant du public.....	129	Habitat intermédiaire.....	132
Autres hébergements touristiques	129	Hauteur	132
Bâtiment	129	Hébergements	133
Bureaux	129	Hôtels	133
Centre de congrès et d'exposition	129	Industries	133
Construction	129	Limite séparative	133
Construction existante	130	Local accessoire	134
Destination d'un bâtiment / Changement de destination	130	logement	134
Cinémas	130	Logement aidé	135
Constructions et installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif	130	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.....	135
Emprise au sol	130	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.....	135
Entrepôts	131	Logements	136
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	131	Noe	136
Espaces libres	131	Place de stationnement.....	136
Espaces paysagers à créer ou à préserver..	131	Surface de Plancher.....	136
Essences locales	131	Surface et volume habitables.....	137
Equipements d'intérêt collectif et services publics	131	Toit terrasse	138
		Unité foncière	138
		Voies ou emprises publiques.....	138

ACCES

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès.

ACTIVITE AGRICOLE :

- **Éléments de définition**

→ **Article L311-1 : (Modifié par LOI n°2019-469 du 20 mai 2019 – art.4)**

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 ».

ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa....

AFFOUILLEMENT / EXHAUSSEMENT DE SOL

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (*articles R.421-19 (k), R.421-20 et R.421-23 (f)*) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménagement :

- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.
 - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration préalable de travaux : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

→ Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

→ Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

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.

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Sous discipline de l'architecture qui recherche un équilibre entre la conception et la construction de l'habitat, son milieu (climat, environnement...) et les modes et rythmes de vie des habitants. L'architecture bioclimatique permet de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. Cette discipline est notamment utilisée pour la construction d'un bâtiment haute qualité environnementale (HQE®) ou mieux encore Très Haute Performance Énergétique (THPE).

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers...) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « Industrie ».

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BUREAUX

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

DESTINATION D'UN BATIMENT / CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- 1) soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- 2) soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

→ Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

CINEMAS

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines : administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPÔTS

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

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

ESPACES LIBRES

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

ESPACES PAYSAGERS A CREER OU A PRESERVER

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir les ouvrages hydrauliques.

ESSENCES LOCALES

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

EQUIPEMENTS SPORTIFS

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

EXPLOITATIONS AGRICOLES

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des

récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination Logement.

EXPLOITATIONS FORESTIERES

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXTENSION / SURELEVATION

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

FAÇADE

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

GABARIT

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

GRILLE, GRILLAGE

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

HABITATION

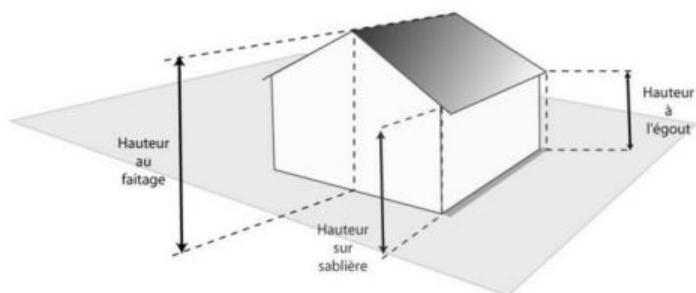
Destination regroupant les sous-destination « Logement » et « Hébergement ».

HABITAT INTERMEDIAIRE

Forme architecturale et urbaine innovante alternative entre habitat individuel et habitat collectif conciliant espaces privés et espaces partagés.

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.



◀ Illustration de la règle / schéma pédagogique sans valeur réglementaire

HEBERGEMENTS

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

HOTELS

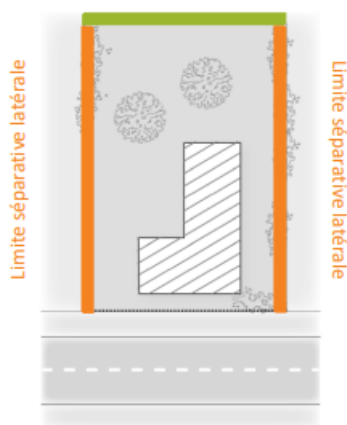
La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

INDUSTRIES

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

LIMITE SEPARATIVE

Limite séparative de fond de parcelle



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

◀ Illustration de la règle / schéma pédagogique sans valeur réglementaire

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LOGEMENT

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ». La sous-destination « Logement » recouvre notamment :

- les maisons individuelles ;
- les immeubles d'habitat collectifs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

Autres éléments de définition

→ Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Un logement* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

→ Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

→ Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement* doit :**

a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

LOGEMENT AIDE

➔ **Article L831-1 du Code de la Construction et l'Habitation - Créé par ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019**

L'aide personnalisée au logement s'applique aux :

1° Logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés au moyen d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par voie réglementaire, sous les réserves énoncées à l'article L. 831-2 ;

2° Logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, à condition que ces bailleurs s'engagent à respecter les obligations précisées par des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III, ainsi que les logements à usage locatif appartenant à d'autres bailleurs, à condition que ceux-ci s'engagent à respecter les obligations précisées par des conventions régies par la section 3 du chapitre Ier du titre II du livre III ;

3° Logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés au moyen d'aides de l'Etat ou de prêts régis par le chapitre III du titre II ou par le titre III du livre III ; l'octroi de ces aides est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter les obligations précisées par des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III ;

4° Logements à usage locatif construits ou améliorés dans des conditions fixées par voie réglementaire et dont les bailleurs s'engagent à respecter les obligations précisées par des conventions régies par le chapitre III du titre V ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du livre III ;

5° Logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par voie réglementaire aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III ;

6° Logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par voie réglementaire, sous les réserves énoncées à l'article L. 831-2.

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

LOGEMENTS

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

NOUE

En hydrologie, le terme désigne un fossé large, peu profond, souvent enherbé, susceptible de stocker les eaux de ruissellement.

PLACE DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m (longueur) x 2,50 m (largeur).

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

SURFACE DE PLANCHER

→ **Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

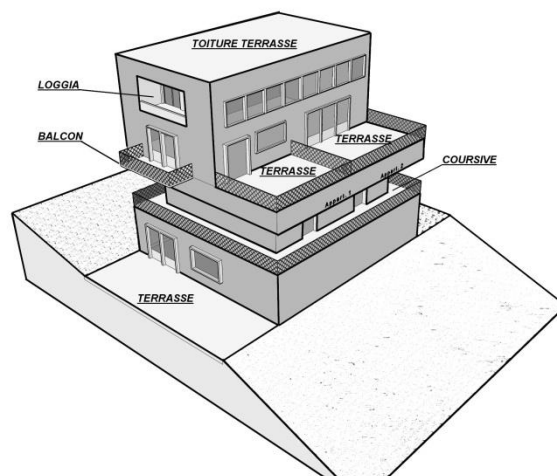
→ **Article L112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)**

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

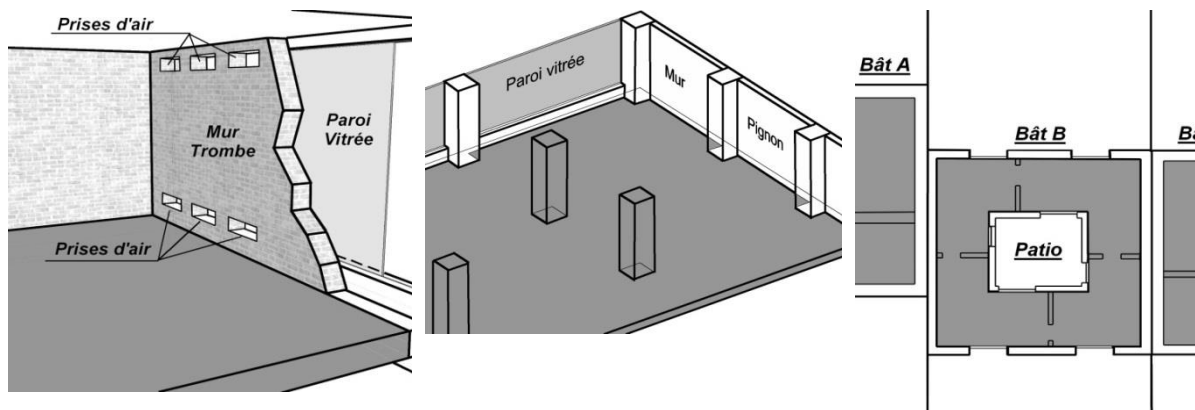
- **NOTION DE PLANCHER** : Surface de planchers, quelle que soit leur nature (béton, bois, terre battue, graviers etc.) et à tous les niveaux de constructions.

Elle comprend :

- ▶ Rez-de-chaussée et étages,
- ▶ Niveaux intermédiaires,
- ▶ Mezzanines,
- ▶ Combles, aménageables ou non,
- ▶ Sous-sols, aménageables ou non.



- **NOTION DE « CLOS ET COUVERT »** : Toute construction ou élément de construction, doté :
 - ▶ d'un système de fermeture installé à demeure,
 - ▶ d'une grille ou d'un dispositif amovible.
- **NOTION DE « NU EXTERIEUR »** : Surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction. L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée, comme les isolations thermiques.



- **NOTION DE « FAÇADE »** : Ensemble des murs et parois de pourtour (pignons inclus).

SURFACE ET VOLUME HABITABLES

➔ Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

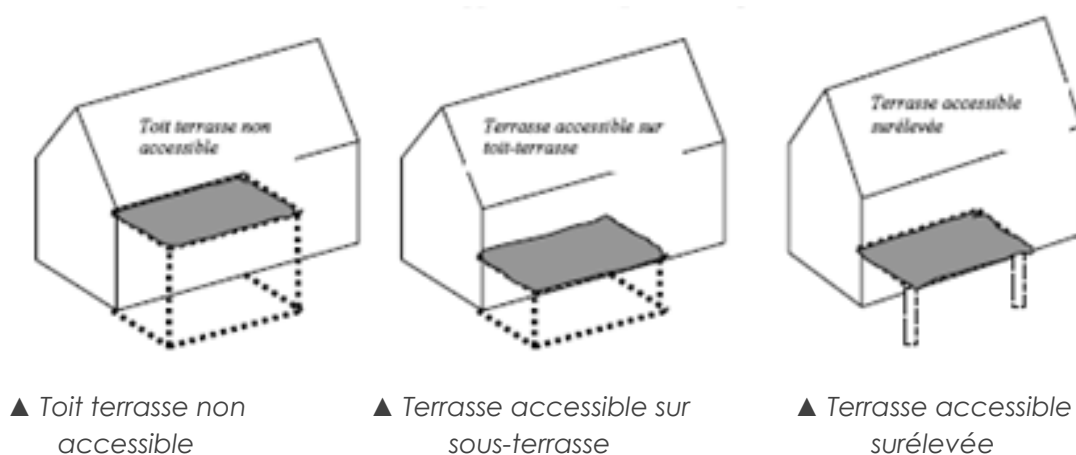
« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement*, vérandas, volumes vitrés prévus

à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

« îlot 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 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.

4.3 //

ANNEXE

Palette végétale

La palette végétale suivante, indicative et non exhaustive, a pour but de réintroduire qualitativement et durablement le végétal dans les quartiers urbanisés du territoire, avec une réelle vocation écologique : réintroduire la biodiversité en ville, lutter contre les pollutions, favoriser le confort bioclimatique des espaces, favoriser l'infiltration des eaux pluviales, économiser la ressource en eau.

Cette palette végétale est conçue de façon à ce que les jardins des particuliers puissent assumer pleinement ce rôle écologique, en s'insérant harmonieusement dans le grand paysage.

Elle propose dans les diverses strates végétales (arbres, arbustes, vivaces), des essences adaptées au contexte environnemental du territoire.



Essences décrites dans les fiches arbres



Alisier torminal (*Sorbus torminalis*) ; Cormier (*Sorbus domestica*) ; Merisier (*Prunus avium*)



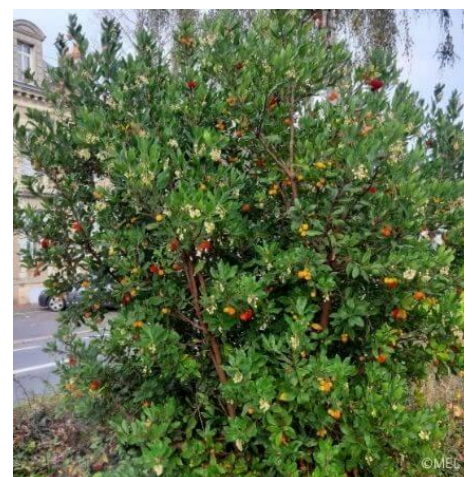
Orme champêtre (*Ulmus minor*) ; Erable champêtre (*Acer campestre*) ; Frêne du midi (*Fraxinus angustifolia*)



Pommier sauvage (*Malus sylvestris*) ; Charme (*Carpinus betulus*) ; Chêne vert (*Quercus ilex*)



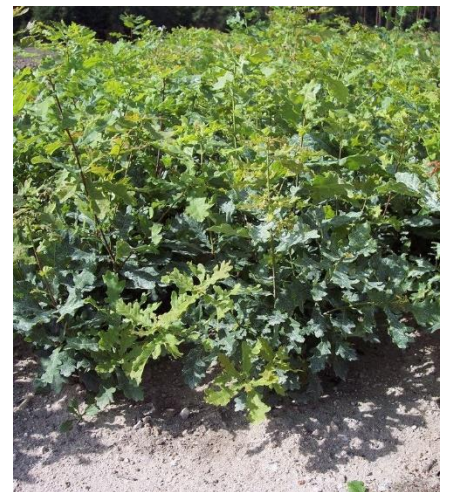
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) ; Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ; Camérisier à balais (*Lonicera xylosteum*)



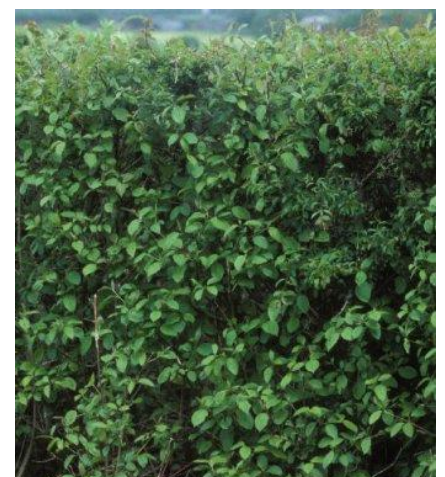
Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*) ; Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Arbousier (*Arbutus unedo*)



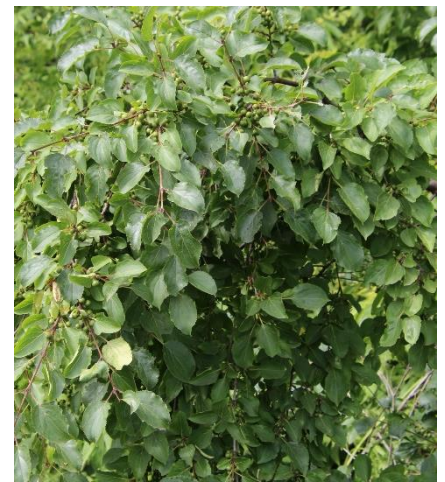
Genévrier (*Juniperus communis*) ; Ealantier (*Rosa canina*) ; Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)



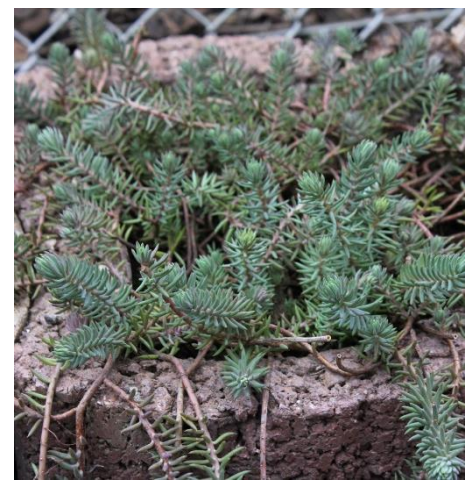
Houx commun (*Ilex aquifolium*) ; Cornouiller mâle (*Cornus mas*) ; Chêne sessile (*Quercus petraea*)



Noisetier (*Corylus avellana*) ; Aubépine (*Crataegus monogyna*) ; Bourdaine (*Frangula alnus*)



Troène des bois (*Ligustrum vulgare*); Viorne lantane (*Viburnum lantana*); Neprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)



Poivre des murs (*Sedum acre*); Orpin blanc (*Sedum album*); Orpin des rochers (*Sedum rupestre*)



Clématite (*Clematis vitalba*); Houblon (*Humulus lupulus*); Vigne vierge (*Parthenocissus quinquefolia*)

11 // MERISIER (*Prunus avium*)



DESCRIPTION GENERALE :

Ce cerisier sauvage se couvre de fleurs blanches au printemps. Feuilles elliptiques, 2 glandes rouges sur le pétiole.

- ⊕ Très attractif pour la faune. Intérêt paysager au fil des saisons.
- ⊖ Contraintes possibles liées au système racinaire, à sa hauteur et à son envergure, ou encore à ses fruits, selon les circonstances.

ECOLOGIE

BESOIN EN LUMIERE : ++

SUPPORTE LA CHALEUR : +

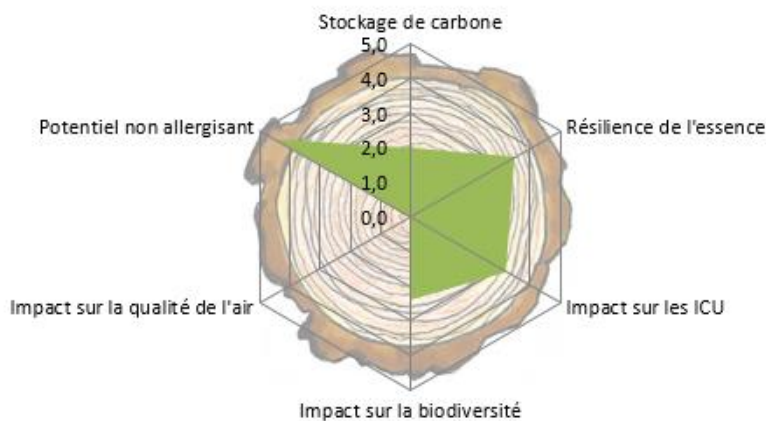
SUPPORTE UN AIR SEC : ++

SUPPORTE UN SOL PAUVRE : +

FACTEURS LIMITANTS

SUPPORTE UN SOL COMPACT

Prunus avium



12 // ORME CHAMPETRE (*Ulmus minor*)



DESCRIPTION GENERALE :

Arbre élevé ou arbuste à cime bien fournie, à rameaux serrés et régulièrement distiques,



Grand potentiel en terme de services écosystémiques



Sensible à la graphiose (champignon)

ECOLOGIE

BESOIN EN LUMIERE : ++

SUPPORTE LA CHALEUR : ++

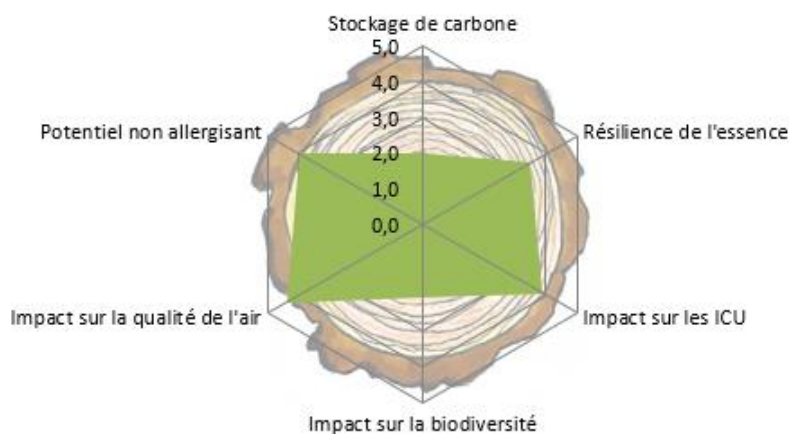
SUPPORTE UN AIR SEC : ++

SUPPORTE UN SOL PAUVRE : ++

FACTEURS LIMITANTS

SUPPORTE UN SOL SEC

Ulmus minor Mill.





DESCRIPTION GENERALE :

Petit érable à rameaux très liégeux, floraison discrète. Feuilles caduques à 5 lobes, vert intense, de 7 cm

+ Favorable à l'expression d'une biodiversité riche aux usages multiples (arbre, bosquet, haie, brise-vent, ...). Bien adapté au climat urbain

- En raison de son feuillage, ses capacités de régulation climatique et de fixation des

particules sont très faibles. Il peut générer un miellat gênant.

ECOLOGIE

BESOIN EN LUMIERE : +++

SUPPORTE LA CHALEUR : ++

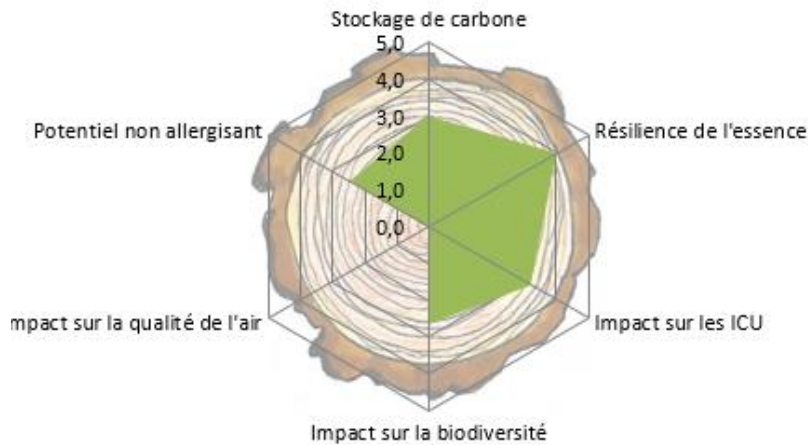
SUPPORTE UN AIR SEC : ++

SUPPORTE UN SOL PAUVRE : +

FACTEURS LIMITANTS

SUPPORTE UN SOL COMPACT
SUPPORTE UN SOL SEC

Acer campestris



13 // FRENE DU MIDI (*Fraxinus angustifolia*)



DESCRIPTION GENERALE :

Frêne à port arrondi, pouvant mesurer jusqu'à 25m de haut. Feuilles caduques composées de 7 à 13 folioles lancéolées et dentelées.

⊕ Fort intérêt paysager, parfaitement adapté aux difficultés liées au milieu urbain.

⊖ Système racinaire pivotant, mais racines latérales très largement étalées.

ECOLOGIE

BESOIN EN LUMIERE : +++

SUPPORTE LA CHALEUR : ++

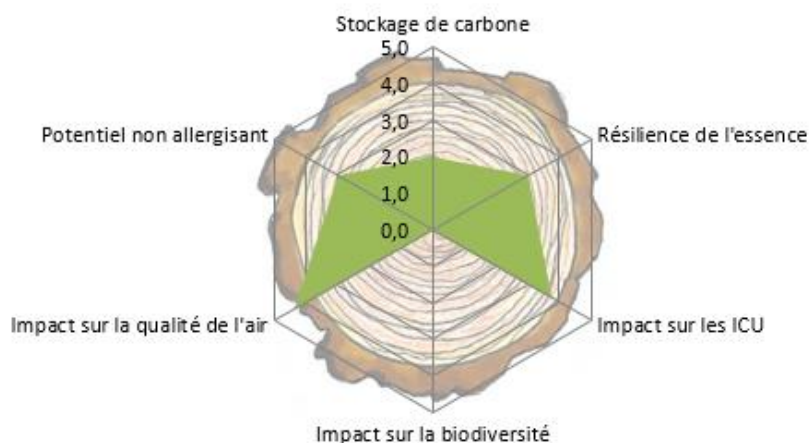
SUPPORTE UN AIR SEC : +

SUPPORTE UN SOL PAUVRE : +

FACTEURS LIMITANTS

SUPPORTE UN SOL COMPACT
SUPPORTE UN SOL SEC

Fraxinus angustifolia





DESCRIPTION GENERALE :

Floraison discrète.

Feuilles caduques finement dentées.

Arbre aux multiples utilisations paysagères, très intéressant aussi bien en port libre qu'en haie basse. Feuillage et port favorables pour la régulation du climat et de l'air.



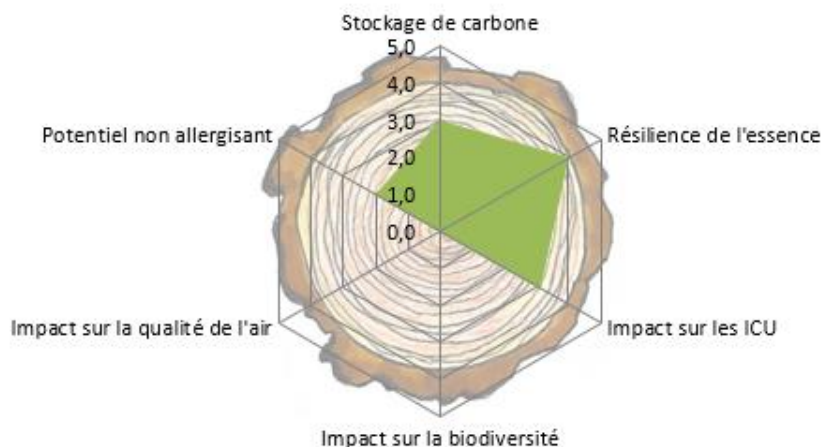
Risque allergique très variable d'une année sur l'autre, pouvant s'avérer très élevé.



ECOLOGIE
BESOIN EN LUMIERE : +
SUPPORTE LA CHALEUR : +
SUPPORTE UN AIR SEC : +
SUPPORTE UN SOL PAUVRE : +

FACTEURS LIMITANTS
SUPPORTE UN SOL COMPACT

Carpinus betulus





DESCRIPTION GENERALE :

Chêne de taille moyenne, fréquemment fourchu, à port étalé. Feuilles persistantes, feuille lancéolée peu lobée.

⊕ Dimensions réduites, feuillage persistant. S'intègre dans des contextes paysagers variés. Très bonne adaptation au climat urbain.

⊖ Contraintes liées au risque allergique, aux fruits et aux racines superficielles.

ECOLOGIE

BESOIN EN LUMIERE : ++

SUPPORTE LA CHALEUR : ++

SUPPORTE UN AIR SEC : ++

SUPPORTE UN SOL PAUVRE : +

FACTEURS LIMITANTS

SUPPORTE UN SOL COMPACT
SUPPORTE UN SOL SEC

Quercus ilex

