



Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat
intercommunal de L'agglo Foix-Varilhes

Arrêté le

21/05/2025

Approuvé le

25/02/2026

PIECE DU
PLUI-H
N° **3.1**

PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

← *REGLEMENT ECRIT*



L'AGGLO
Foix-Varilhes

CHAPITRE 1 PRINCIPES GENERAUX ET RAPPELS REGLEMENTAIRES.... 11

1.	PORTEE ET UTILISATION DU PLUI-H	12
1.1.	<i>Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)</i>	12
1.2.	<i>Comment lire le règlement ?.....</i>	13
1.3.	<i>Division du territoire intercommunal en zones</i>	14
2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX, AMENAGEMENTS ET OCCUPATIONS DU SOL	16
2.1.	<i>Les autorisations d'urbanisme portant sur des terrains faisant l'objet de division</i>	16
2.2.	<i>Les travaux et aménagements soumis à déclarations préalables.....</i>	16
2.1.	<i>La réglementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli</i>	17
3.	DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS PERIMETRES OU LOCALISATIONS.....	18
3.1.	<i>Les secteurs soumis à risques.....</i>	18
3.2.	<i>Les aménagements et constructions dans le périmètre d'un monument historique.....</i>	18
3.3.	<i>Les aménagements et constructions au sein du périmètre d'un site classé</i>	18
3.4.	<i>Les aménagements et constructions au sein du périmètre d'un site inscrit</i>	18
3.5.	<i>Les aménagements et constructions au regard de vestiges archéologiques</i>	19
3.6.	<i>Servitudes d'utilité publique.....</i>	19
3.7.	<i>Les routes et voiries.....</i>	19
4.	ADAPTATIONS ET DEROGATIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLUI.....	20
4.1.	<i>Les adaptations mineures</i>	20
4.2.	<i>Les dérogations</i>	20
4.3.	<i>Les ouvrages d'intérêt collectif et les équipements publics.....</i>	22
4.4.	<i>Les dispositions complémentaires en faveur de la performance environnementale et énergétique retenues par le PLUI.....</i>	23
5.	LE SURSIS A STATUER.....	24
6.	LES DISPOSITIONS CONTENUES DANS LES AUTRES CODES, LOIS ET REGLEMENTS	24

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES .. 25

1.	LES SECTEURS PORTANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES	26
1.1.	<i>Les prescriptions relatives à des projets d'aménagement.....</i>	26
1.2.	<i>Les prescriptions relatives à la protection des patrimoines</i>	27

1.3.	<i>Les dispositions relatives à l'animation commerciale</i>	30
1.4.	<i>Les prescriptions relatives à la richesse du sol et du sous-sol</i>	31
2.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	31
2.1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et activités</i>	31
2.1.	<i>Destinations et sous-destinations des constructions.....</i>	33
2.2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	33
3.	CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	34
3.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	34
3.2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	37
3.3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	41
3.4.	<i>Stationnement.....</i>	43
4.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	46
4.1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	46
4.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	47
	CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	51
	DISPOSITIONS DE LA ZONE UA	53
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	54
1.1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols</i>	54
1.2.	<i>Destinations et sous-destinations des constructions.....</i>	54
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	57
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	58
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	58
2.2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	60
2.1.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	62
2.2.	<i>Stationnement.....</i>	62
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	63
3.1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	63
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	63

DISPOSITIONS DE LA ZONE UB 65

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	66
1.1. <i>Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols</i>	66
1.2. <i>Destinations et sous-destinations</i>	66
1.3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	68
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	69
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	69
2.2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	72
2.3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	73
2.4. <i>Stationnement</i>	74
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	74
3.1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	74
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	75

DISPOSITIONS DE LA ZONE UC 77

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	78
1.1. <i>Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols</i>	78
1.2. <i>Destinations et sous-destinations</i>	78
1.3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	81
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	81
2.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	81
2.2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	83
2.3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	84
2.4. <i>Stationnement</i>	84
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	85
3.1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	85
3.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	85

DISPOSITIONS DE LA ZONE UE 87

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	87
1.1. <i>Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols</i>	87

1.2.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	87
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	89
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	89
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	89
2.2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	91
2.3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	92
2.4.	<i>Stationnement.....</i>	92
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	93
3.1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	93
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	93
	DISPOSITIONS DE LA ZONE UT	95
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	95
1.1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages activités et affectations des sols</i>	95
1.2.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	95
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	97
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	98
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	98
2.2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	100
2.3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	101
2.4.	<i>Stationnement.....</i>	101
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	102
3.1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	102
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	102
	DISPOSITIONS DE LA ZONE UX.....	103
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	103
1.1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols</i>	103
1.2.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	103
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	106
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	106

2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	106
2.2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	108
2.3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	109
2.4.	<i>Stationnement</i>	110
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	110
3.1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	110
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	111

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISEES

113

DISPOSITIONS DE LA ZONE AUB.....

115

1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	115
1.1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols</i>	115
1.2.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	115
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	117
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	118
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	118
2.2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	121
2.3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	123
2.4.	<i>Stationnement</i>	123
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	123
3.1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	123
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	124

DISPOSITIONS DE LA ZONE AUE.....

125

1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	125
1.1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols</i>	125
1.2.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	125
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	126
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	127
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	127
2.2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	128

2.3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	129
2.4.	<i>Stationnement.....</i>	129
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	130
3.1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	130
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	130
	DISPOSITIONS DE LA ZONE AUTH.....	131
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	131
1.1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages activités et affectations des sols</i>	131
1.2.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	131
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	133
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	134
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	134
2.2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	135
2.3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	136
2.4.	<i>Stationnement.....</i>	136
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	137
3.1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	137
3.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	137
	DISPOSITIONS DE LA ZONE AUX.....	139
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	139
1.1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols</i>	139
1.2.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	139
1.3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	141
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	142
2.1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	142
2.2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	144
2.3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	146
2.4.	<i>Stationnement.....</i>	146
3.	ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	147
3.1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	147

3.2. Desserte par les réseaux	148
DISPOSITIONS DE LA ZONE AUO	149
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	151
DISPOSITIONS DE LA ZONE N	152
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	152
1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols	152
1.2. Destinations et sous-destinations	153
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	157
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	157
2.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	158
2.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	159
2.3. Stationnement.....	159
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	160
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	160
3.2. Desserte par les réseaux	160
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....	161
DISPOSITIONS DE LA ZONE A	162
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	162
1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols	162
1.2. Destinations et sous-destinations	162
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	167
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	167
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	168
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	170
2.4. Stationnement.....	170
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	170
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	170
3.2. Desserte par les réseaux	170

DISPOSITIONS DE LA ZONE NSTECAL.....	171
4. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	171
4.1. <i>Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols</i>	<i>171</i>
4.2. <i>Destinations et sous-destinations</i>	<i>172</i>
5. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	173
5.1. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>173</i>
5.2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>175</i>
5.3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>176</i>
5.4. <i>Stationnement.....</i>	<i>176</i>
6. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	177
6.1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	<i>177</i>
6.2. <i>Desserte par les réseaux</i>	<i>177</i>
CHAPITRE 7 LEXIQUE.....	179
1. DEFINITIONS DES SOUS-DESTINATIONS	180
2. LEXIQUE.....	183

CHAPITRE 1

PRINCIPES GENERAUX ET RAPPELS REGLEMENTAIRES

1. PORTEE ET UTILISATION DU PLUI-H

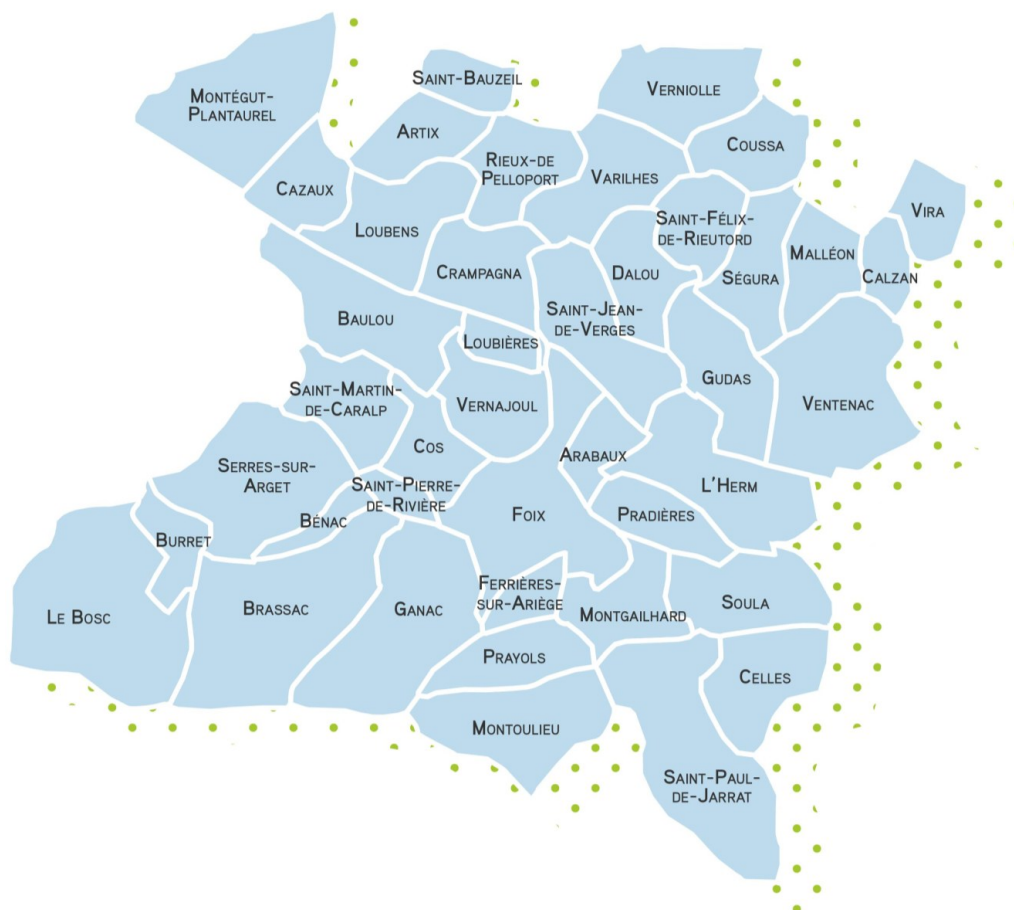
Le présent règlement écrit ainsi que le règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), accompagnés des annexes et des servitudes d'utilité publique, annexées au PLUi-H, constituent un ensemble cohérent de dispositions opposables à appréhender dans leur ensemble.

Toute autorisation d'urbanisme doit respecter le cadre législatif en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation.

1.1. Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des **42 communes de L'agglo Foix-Varilhes** : Arabaux, Artix, Baulou, Bénac, Brassac, Burret, Calzan, Cazaux, Celles, Cos, Coussa, Crampagna, Dalou, Ferrières-sur-Ariège, Foix, Gagnac, Gudas, Le Bosc, L'Herm, Loubens, Loubières, Malléon, Montégut-Plantaurel, Montgailhard, Montoulieu, Pradières, Prayols, Rieux-de-Pelleport, Saint-Bauzeil, Saint-Félix-de-Rieutord, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Martin-de-Caralp, Saint-Paul-de-Jarrat, Saint-Pierre-de-Rivière, Ségura, Serres-sur-Arget, Soula, Varilhes, Ventenac, Vernajoul, Verniolle, Vira.

Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



1.2. Comment lire le règlement ?

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

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

Un aplat de couleur qui va indiquer à quelle(s) zone(s) la parcelle s'intègre (U, AU, A ou N). Le nom de la zone est indiqué sur le plan de zonage ainsi que dans la légende.

Des motifs qui se surajoutent à cet aplat de couleur. Il peut s'agir de motifs surfaciques (hachures, rayures, quadrillage), linéaires (pointillés, lignes pleines) ou ponctuels. Ces éléments indiquent des réglementations particulières liées à la nature des milieux ou des constructions. Si votre parcelle est concernée par un motif de ce type, référez-vous à la légende pour en connaître la nature. La réglementation associée s'ajoute à celle de la zone et est consultable dans la rubrique associée du règlement.

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

Les dispositions contenues dans les chapitres 1 et 2 s'appliquent à l'ensemble des zones du territoire.

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

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

En fonction de la nature de votre projet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles pourront vous aider à comprendre de façon plus illustrée les intentions de la Communauté d'Agglomération. Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels. Vous trouverez également d'autre information dans les annexes du PLUi.

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Division du territoire intercommunal en zones

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

► **LES ZONES URBAINES (U)** correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R151-18 du code de l'urbanisme).

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- Secteurs urbains anciens : **UAc, UAf, UAh1 et UAh0**
- Secteurs d'extensions urbaines : **UB2, UB1, UC1 et UC0**
- Secteurs urbains d'équipements : **UE**
- Secteurs urbains à vocation économique et/ou commerciale : **UXa, UXc, UXi et UXm**
- Secteurs urbains à vocation d'accueil touristique : **UTh, UTf et UTs**

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

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

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

Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

- ➔ : Secteurs ouverts à l'urbanisation, à vocation d'habitat : **AUB1 et AUB2**
- ➔ Secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation équipement : **AUE**
- ➔ Secteurs dédiés à l'hébergement touristique et aux activités associées : **AUTh**
- ➔ Secteurs ouverts à l'urbanisation pour de l'activité économique : **AUXc et AUXi**
- ➔ Secteurs fermés à l'urbanisation : **AUO**

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R151-24 du code de l'urbanisme).

Au sein de la zone naturelle, se distinguent plusieurs sous-secteurs :

- ➔ Secteurs naturels comprenant des réservoirs de biodiversité secondaires : **N1**
- ➔ Secteurs naturels comprenant des réservoirs de biodiversité principaux : **Nt**vb****
- ➔ Secteurs naturels comprenant les secteurs d'activité pastorale / d'estive : **NE**
- ➔ Secteurs naturels comprenant des aménagements légers à vocation de loisirs : **NL**
- ➔ Secteurs naturels dédiés à la pratique du jardinage des particuliers : **NJ**
- ➔ Secteurs d'exploitation des gravières et carrières : **NC**
- ➔ Secteur dédié aux zones d'accueil des Gens Du Voyage existantes : **Ngdv**
- ➔ Secteurs correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : **Nstecal**

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

Au sein de la zone naturelle, se distinguent plusieurs sous-secteurs :

- ➔ Secteurs majoritairement dédiés à l'activité agricole : **A1**
- ➔ Secteurs dédiés à l'activité agricole, abritant également des réservoirs de biodiversité : **At**vb****

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX, AMENAGEMENTS ET OCCUPATIONS DU SOL

2.1. Les autorisations d'urbanisme portant sur des terrains faisant l'objet de division

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétence pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLUi en vigueur au jour de la division.

2.2. Les travaux et aménagements soumis à déclarations préalables

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine.
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1, L.341-2 et L.341-7 du code de l'environnement.
- Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L.331-2 du même code.
- Sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du présent code de l'urbanisme.
- Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

Sont également soumis à déclaration préalable :

- L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour un délai supérieur à 3 mois ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les permis de démolir en zone urbaine ;
- Les travaux et aménagements sur les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23.

Cependant :

- Par dérogation à l'article R421-23, la Déclaration Préalable n'est pas requise, notamment (R421-23-2 CU) :
 - 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
 - [...]
 - 5° Lorsque les coupes et abattages sont nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage prévue par le titre III du livre Ier du code forestier
- Le SYMAR Val d'Ariège peut intervenir sur les boisements (ripisylves des cours d'eau) identifiés au titre de l'article L.151-23 grâce à la Déclaration d'Intérêt Général (DIG) validée par arrêté inter-Préfectoral. Ces travaux peuvent entraîner la coupe de certains arbres. Le SYMAR, agissant dans le cadre d'une DIG, n'est pas soumis à déclaration en mairie. L'arrêté préfectoral du 4 juin 2019 portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés précise que dans une bande de 3 mètres à compter du haut des berges, les coupes à blanc sont interdites.

2.1. La réglementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli

Le présent règlement autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (articles L 111-23 et L 111-11 du code de l'urbanisme).

Le présent règlement autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli (Article L.111-15 du code de l'urbanisme).

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS PERIMETRES OU LOCALISATIONS

3.1. Les secteurs soumis à risques

Dans les secteurs concernés par le risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. Sont également soumis aux règles émises par les PPR la gestion des eaux, les exhaussements et affouillement des sols. Ces derniers peuvent en outre comprendre des mesures obligatoires de réduction de la vulnérabilité.

En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risque connu, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. C'est à ce titre que, notamment l'étude relative à l'aléa inondation de l'Arget annexé au PLUi-H doit être pris en compte.

Par ailleurs, en lien avec le risque « feux de forêt », l'arrêté préfectoral figurant en annexe du PLUi-précise les secteurs faisant l'objet d'Obligation Légale de Débroussaillage.

3.2. Les aménagements et constructions dans le périmètre d'un monument historique

Les monuments historiques répertoriés sur le territoire de l'Agglo Foix-Varilhes et les périmètres de protection de ces derniers sont identifiés sur le **plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUi**. Les projets prévus au cœur de ces périmètres devront répondre aux dispositions de l'article R 425-1 du code de l'urbanisme.

3.3. Les aménagements et constructions au sein du périmètre d'un site classé

Les travaux en site classé sont soumis à autorisation spéciale au titre du code de l'environnement, sauf s'ils relèvent de l'exploitation courante des fonds ruraux ou de l'entretien des constructions. Cette autorisation est préfectorale ou ministérielle selon la nature et l'ampleur des travaux.

3.4. Les aménagements et constructions au sein du périmètre d'un site inscrit

Les travaux en site inscrit sont soumis à déclaration quatre mois avant le début de leur réalisation à l'exception des travaux d'exploitation courante des fonds ruraux et d'entretien des constructions (code de l'environnement, articles L.341-1 et R.341-9)

Les permis de démolir en site inscrit ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord exprès de l'Architecte des Bâtiments de France (code de l'urbanisme, articles R.424-2 et R.425-18).

3.5. Les aménagements et constructions au regard de vestiges archéologiques

Un projet peut être refusé s'il porte atteinte à un site ou à des vestiges archéologiques connus (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

3.6. Servitudes d'utilité publique

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

3.7. Les routes et voiries

Le territoire de L'agglomération Foix-Varilhes est concerné par la problématique du bruit des infrastructures de transport terrestres. L'urbanisation le long de cet itinéraire doit respecter les marges de recul suffisantes et les constructions doivent intégrer des protections adaptées pour ne pas engendrer des problèmes de nuisances sonores.

La **RN20** est classée comme « route express » au sens de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, aucune construction ou installation n'est permise dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie. D'autre part, aucun accès direct n'est autorisé sur les routes nationales classées en « route express » (article L.151-3 du code de la voirie routière).

Pour **les autres axes bruyants RD119, RD117 et RD117c** identifiés dans le classement sonore, la distance inconstructible de part et d'autre de la voie est de 75 mètres en dehors des zones urbanisées.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Concernant la **voie ferrée** traversant le territoire, la distance inconstructible de part et d'autre de la voie est de 50 mètres en dehors des espaces urbanisés et à urbaniser.

Au sein des secteurs impactés par des nuisances sonores, des prescriptions d'isolation acoustique minimum des bâtiments contre les bruits extérieurs sont édictées au sein de ces secteurs, et devront ainsi être respectées sur le territoire. Les secteurs impactés et les prescriptions constructives associées sont inscrits dans l'arrêté préfectoral figurant en annexe du présent PLUi-H

4. ADAPTATIONS ET DEROGATIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLUI

4.1. Les adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles. Dans le cas de projet d'extension, celui-ci pourra présenter le même recul que la construction existante par rapport aux limites de l'unité foncière.

4.2. Les dérogations

En application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucunes autres dérogations que celles énoncées aux articles L152-4 et suivants du code de l'urbanisme :

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

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

3 - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées a un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (L152-4 CU)

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

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

3 - La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
 - b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
 - c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
 - d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. *(L152-5 CU)*.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. *(L152-5-1 CU)*
 - En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. *(L152-5-2 CU)*
 - En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement. *(L152-6-1 CU)*
 - Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche. *(L152-6-2 CU)*
 - Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du présent code ou des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.

En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée :

1° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;

2° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;

3° Déroger aux obligations en matière de stationnement, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

4° Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;

5° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Les dispositions du présent article ne sont pas cumulables avec celles prévues aux articles L. 152-6 et L. 152-6-2 du présent code. (L152-6-4 CU)

- I. - En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé.

II. - Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au I, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Un avis défavorable ne peut être rendu qu'au regard des critères mentionnés au même I. (L152-6-5 CU)

4.3. Les ouvrages d'intérêt collectif et les équipements publics

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

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

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

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

Dans tous les cas, les constructions, installations et aménagements relevant de la sous-destination « ouvrages d'intérêt collectifs et équipements publics » doivent faire l'objet d'une recherche d'insertion paysagère afin d'en diminuer l'impact dans l'environnement immédiat et dans le grand paysage.

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

4.4. Les dispositions complémentaires en faveur de la performance environnementale et énergétique retenues par le PLUI

En plus des dérogations prévues en faveur de la performance environnementale et énoncées au paragraphe 4.2 ci-dessus, le règlement du PLU-I autorise :

- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. (L151-28-3° CU)

Ce dépassement ne peut excéder 20 % sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique. (L151-29 CU).

Les projets bénéficiant de ce dépassement et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, dans la limite de 5%. (L151-29-1 CU).

- Nonobstant les règles du PLU, l'autorisation du droit des sols ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. L'autorisation peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (L111-16 CU)

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est :

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

5. LE SURSIS A STATUER

Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

6. LES DISPOSITIONS CONTENUES DANS LES AUTRES CODES, LOIS ET REGLEMENTS

Indépendamment des règles du PLUi qui s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre d'autres législations et de réglementations. On peut citer à titre d'illustration et de manière non exhaustive :

Le code civil

Une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du respect des droits des tiers. Cela signifie qu'un permis de construire ou d'aménager, ou une déclaration préalable, n'est délivré qu'au regard des règles d'urbanisme à l'exception des autres règles de droits privés.

Le code de la construction et de l'habitation

L'instruction d'un permis de construire n'est pas opérée au regard de ce code et la délivrance d'un permis de construire ne préjuge donc pas du respect des règles de constructions qui doivent être respectées par ailleurs.

Autres codes et réglementations :

S'appliquent également les prescriptions issues notamment : du code de l'environnement, du code de l'énergie, du code de la santé publique, du code des transports, des réglementations relatives à la protection du patrimoine, à la défense incendie, etc...

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

1. LES SECTEURS PORTANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

1.1. Les prescriptions relatives à des projets d'aménagement

Les emplacements réservés

Des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le document graphique.

Dans le cadre de la création de lotissement, l'emprise de l'emplacement réservé devra être détachée du périmètre du lotissement.

➔ La liste des emplacements réservés figure au règlement graphique.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme le document graphique comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.

➔ Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, se référer à la pièce 5 du PLUi-H (OAP). Le règlement graphique identifie les secteurs soumis à des OAP sectorielles et au besoin à des OAP thématiques.

Les constructions pouvant changer de destination

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

- Logement et hébergement ainsi que leurs annexes,
- Restauration,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hôtel et Autres hébergement touristiques,
- Bureaux
- Artisanat et commerce de détail
- Industrie

Quel que soit la destination des bâtiments, leurs aménagements et leurs usages ne doivent pas porter atteinte au caractère agricole ou naturel des espaces ni aux activités agricoles, pastorales ou forestières.

Les éléments architecturaux singuliers et de qualité (génoises, colombages, encadrements...) lorsqu'ils existent doivent être conservés. Les matériaux et modes constructifs traditionnels doivent être valorisés.

Les règles qui sont applicables aux travaux, constructions sur ces bâtiments sont décrites dans les dispositions spécifiques des Zones Agricoles et des Zones Naturelles.

➔ Les bâtiments concernés par un changement de destination autorisé sont repérés dans le règlement graphique.

1.2. Les prescriptions relatives à la protection des patrimoines

Les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19)

- Le « patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19) » sont identifiés ponctuellement au règlement graphique, et listés et décrits en annexe du présent règlement écrit, sous l'une de ces catégories :
 - Éléments végétaux : arbre isolé, arbres en alignement, arbres en groupements ;
 - Éléments bâtis : bâtiments, ensemble de bâtiments, croix, façade, muret, ruine, autres constructions ;
 - Espaces publics et sites paysagers : chemin, place, jardin, source.
 - Point de vue ;

A ce titre, les **éléments végétaux** repérés doivent être maintenus, leur abatage est interdit sauf pour motifs d'ordre sanitaires ou sécuritaires, les espaces qu'ils recouvrent sont inconstructibles. Seul un accès à la parcelle pourra être ouvert.

Les **éléments bâtis** doivent être conservés, mis en valeurs, voire restaurés, sauf à démontrer d'une impossibilité technique ou d'un impératif de sécurité. Tous les travaux effectués doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales. Les murets en appareillage de pierre ou de galet repérés ne peuvent l'objet d'une modification que sur une part limitée correspondant à la création d'un accès sur la parcelle ou l'implantation d'une construction en limite séparative.

Les **espaces publics et les sites paysagers** doivent être conservés, mis en valeurs, voire restaurés, sauf à démontrer d'une impossibilité technique ou d'un impératif de sécurité.

Les nouvelles installations, constructions, extensions, annexes, visibles depuis un **point de vue**, doivent s'intégrer architecturalement dans leur environnement grâce à leur implantation, leur volume, leur aspect, au choix de végétaux locaux permettant leur intégration. La hauteur des nouvelles installations et constructions ne pourra dépasser la hauteur des constructions situées sur les parcelles contigües. Les nouvelles installations et constructions devront s'implanter en cohérence avec l'horizon des lignes de crêtes.

- Les « **lignes de crête à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)** » sont identifiés de manière linéaire au règlement graphique. Les nouvelles installations, constructions, extensions, annexes, visibles depuis ces lignes de crête, doivent s'intégrer architecturalement dans leur environnement grâce à leur implantation, leur volume, leur aspect, au choix de végétaux locaux permettant leur intégration. La hauteur des nouvelles constructions ne pourra dépasser la hauteur des constructions situées sur les parcelles contigües. Les nouvelles constructions devront s'implanter en cohérence avec l'horizon des lignes de crêtes.

Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)

- Les « **élément du paysage en zone urbaine à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)** » et les « **alignements de haies à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)** » sont identifiés de manière surfacique au règlement graphique. Ils doivent être maintenus. Les espaces qu'ils recouvrent sont inconstructibles. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs :
 - sanitaires (maladie, fin de vie de l'arbre),
 - relatifs à la sécurité routière (visibilité aux abords des axes routiers, par exemple),
 - techniques (passage de réseaux, de voirie, etc...) notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole. Seul un accès à la parcelle pourra être ouvert, de même seul un accès entre deux parcelles pourra être ouvert.
 - relatifs aux opérations nécessaires à la restauration et à l'entretien des milieux naturels

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

En fonction de la configuration de la parcelle, un recul d'au moins 10 mètres doit être respecté entre toute nouvelle construction et les éléments repérés au règlement graphique afin d'assurer la préservation de leur fonctionnalité écologique. Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas un recul de 10 mètres, ce dernier peut être réduit ; il ne peut cependant pas être inférieur à 5 mètres.

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

- Les « **abords des cours d'eau à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)** » sont identifiés, de manière surfacique, dans le règlement graphique. Les ripisylves présentes dans ces espaces doivent être maintenues, les coupes et abatages sont interdits sauf dans le cadre de l'entretien des abords des cours d'eau. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté :
 - Les équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie hydroélectrique, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et le drainage et les ouvrages existants ou futurs nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques concernés.
 - Les constructions, installations et aménagements répondant à un motif d'intérêt général, s'ils ne sont 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.
 - Les opérations nécessaires à la restauration et à l'entretien des milieux naturels.

- Les clôtures, sous réserves de respecter une marge de recul de 6m par rapport au haut des berges, d'être transparentes aux crues et d'aménager, lorsque c'est possible, un système d'ouverture permettant le passage d'engins en lien avec l'entretien des cours d'eau.
- Les « zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23) » sont identifiées, de manière surfacique, dans le règlement graphique. Dans ces secteurs :
 - Toute construction, extension des constructions existantes ou aménagement sont interdits à l'exception des installations et des ouvrages strictement nécessaires :
 - À la défense nationale ou à la sécurité civile ;
 - À la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
 - Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - À la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - À la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

➔ Se reporter à l'OAP Trame Verte Bleue en complément des prescriptions prises au titre de l'article L151-23.

Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés sont identifiées dans le règlement graphique au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout changement d'occupation du sol compromettant les espaces boisés est interdit. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Le défrichement y est interdit.

L'enlèvement de bois morts et d'arbres déracinés n'est pas soumis à déclaration préalable de coupe.

1.3. Les dispositions relatives à l'animation commerciale

Les secteurs ciblés « cœurs commerciaux » et « Protection du linéaire commercial » (L151-16)

Dans les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, les outils graphiques « cœur commercial » et « protection du linéaire commercial » se substituent aux dispositions relatives à l'animation commerciale dans les sous-secteurs UAc, UAf, UB2 et UB1, et ils viennent compléter les dispositions du sous-secteur UXm.

- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » sont autorisées sans restriction de surface dans les secteurs repérés au document graphique comme « cœur commercial ».
- Le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « restauration » en « Logement » :
 - est interdit dans les secteurs repérés au document graphique comme cœur commercial
 - dans le centre historique de Foix cette restriction aux changements de destination s'applique uniquement sur les secteurs repérés au document graphique au titre de la « protection du linéaire commercial »

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

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

Dans le « cœur commercial », les constructions, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés.

Périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (L214-1)

Certaines communes de L'agglo ont délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux est instauré au profit des dites communes.

Les délibérations instaurant ces périmètres ainsi que leurs délimitations sont annexées au PLUi-H.

1.4. Les prescriptions relatives à la richesse du sol et du sous-sol

Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol, au titre de l'article R151-34-2°, sont identifiés de manière surfacique au règlement graphique. Ils correspondent aux carrières du territoire.

Dans ces secteurs, sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles et dans le cadre des arrêtés préfectoraux correspondants.

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2.1. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et activités

Les usages, affectations des sols et types d'activités suivants sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes, en dehors des espaces qui leur sont dédiés.
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Les garages collectifs de caravanes et le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation (dans ce cas l'entreposage d'une caravane est autorisé et ne doit pas nuire à l'esthétique de la propriété ni au voisinage),
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle existante,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Les usages, affectations des sols et types d'activités suivants sont autorisés ou autorisés sous-conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés.

- Les remblais et exhaussement du sol en zone inondable et à proximité des cours d'eau à condition de faire l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques
- Les aménagements, infrastructures, opérations et mouvements de sol nécessaires aux opérations de restauration des continuités écologiques ou à l'information des usagers sur la biodiversité sont autorisés.
- En dehors des installations de production d'énergie renouvelable relevant de la sous-destination « exploitation agricole » et des installations de panneaux photovoltaïques sur toiture, les installations de production d'énergie renouvelable ne sont autorisées que dans les secteurs identifiés dans les documents cadres prévus aux articles L111-29 du code de l'urbanisme et L141-5-3 du code de l'énergie.
- Les constructions et installations nécessaires au transport d'énergie sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires aux voies cyclables.
- Les aires de stationnement nécessaire à la zone, réalisées de manière perméables ou semi-perméables, et aisément réversibles, sauf à justifier d'une contrainte technique

2.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Le code de l'urbanisme donne au PLUi les moyens d'encadrer les « destinations et sous-destinations des constructions » qui sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions dans chaque sous-secteur du PLUi.

Exemples :

- *Il est possible d'interdire toute construction relevant de la destination « cinéma » dans tous les sous-secteurs qui ne sont pas des centres-villes.*
- *Il est possible d'autoriser des logements dans des zones économiques, uniquement pour des logements de gardiennage.*
- *Il est possible d'autoriser des extensions d'habitation dans des zones agricoles uniquement pour les logements existants et sous un certain seuil chiffré et à condition que cela ne crée pas de nouveau logement.*

Les destinations et sous-destinations sont strictement encadrées par le code de l'urbanisme et détaillées en annexes (5 destinations et 23 sous-destinations).

Ces destinations / sous-destinations ne sont utilisées que pour réglementer les constructions (nouvelles constructions, extensions, annexes, piscines).

Ainsi, par exemple : l'interdiction d'activités « d'artisanat et de commerce de détail » dans un sous-secteur ne permet pas à un commerce (qui serait présent à la date d'approbation du PLUi) dans le sous-secteur en question de faire une extension mais il peut mener des travaux sur sa toiture, édifier des clôtures, ... en respectant les règles du PLUi qui portent sur les toitures et les clôtures.

En effet, d'autres règles permettent au PLUi d'encadrer d'autres interventions sur le bâti existant et sur l'unité foncière comme les travaux sur toiture, l'édification de clôtures, les plantations, Puisque le PLUi est habilité à réglementer « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » (article L152-1 du Code de l'urbanisme).

Dans tous les cas, les constructions relevant de sous-destinations autorisées ou autorisées sous-conditions ne doivent pas générer de nuisances pour les habitants de ladite zone.

➔ Se reporter aux dispositions spécifiques à chaque sous-secteur en matière de destinations et sous-destinations des constructions.

2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Les secteurs de mixité fonctionnelle sont repérés au document graphique par : la prescription « Cœur commercial »

Mixité sociale

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les dispositions de la pièce 5 du PLUi-H (OAP) doivent être respectées.

3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

Calcul des reculs et alignements

Alignement : Il est calculé à partir des murs de la façade en tout point, à l'exclusion des éléments de modénatures et débord de toiture jusqu'à 40cm. Les éléments techniques entrent dans le calcul.

Recul : Il est calculé à partir des murs de la façade en tout point, à l'exclusion des éléments de modénatures et débord de toiture jusqu'à 40cm. Dans la marge de recul peuvent être admis des débords de toiture, balcon, auvent et les éléments techniques pour une largeur maximale de 1m

Règles alternatives aux dispositions spécifiques à chaque zone

Règles alternatives en matière d'implantation depuis les voies et emprises publiques au regard de catégories de construction

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport aux voies et emprises publiques en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.
 - Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
 - Les constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport aux voies et emprises publiques si le bâti existant ou le projet, notamment du fait des caractéristiques architecturales, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale telle que définie au R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation, le justifient et conformément aux dispositions de l'article L 151-28-3° du code de l'urbanisme.
- ➔ Se reporter au chapitre sur les principes généraux et rappel réglementaires en complément.

Règles alternatives au regard de conditions locales particulières

Dans toutes les zones, des alternatives aux implantations demandées peuvent être autorisées ou imposées :

- Afin d'assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis-à-vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone, et/ou la réalisation d'un pan coupé, peuvent être imposés.
- Pour préserver les arbres et les murets en appareillage de pierre ou de galet existants et les éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23. Dans le cas où la limite est formée par un muret en appareillage de pierre ou de galet, la distance est comptée à partir de l'alignement du muret (et non de son axe).

- Dans le cas où sur une parcelle ne devant pas faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation demandée par le règlement de chaque sous-secteur n'est pas possible du fait de constructions préexistantes sur la parcelle.

Implantation depuis les limites séparatives

Calcul des reculs et alignements

Alignement : Il est calculé à partir des murs de la façade en tout point, sans aucun débord. Les éléments techniques entrent dans le calcul.

Recul : Il est calculé à partir des murs de la façade en tout point, à l'exclusion des éléments de modénatures et débord de toiture jusqu'à 40cm. Dans la marge de recul peuvent être admis des débords de toiture, auvent et les éléments techniques pour une largeur maximale de 1m.

Règles alternatives au regard de catégories de construction

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport aux limites séparatives en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
- Les constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait des caractéristiques architecturales, notamment pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale telle que définie au R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation, le justifient et conformément aux dispositions de l'article L 151-28-3° du code de l'urbanisme.

➔ Se reporter au chapitre sur les principes généraux et rappel réglementaires en complément.

Règles alternatives au regard de conditions locales particulières

- En limite de zone A et N un recul particulier pourra être proposé ou imposé pour assurer le traitement d'une zone tampon devant faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.
- Des implantations différentes à celles demandées peuvent être autorisées ou imposées pour préserver les arbres et les murets en appareillage de pierre ou de galet existants et les éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans le cas où la limite est formée par un muret en pierre en appareillage de pierre ou de galet, la distance est comptée à partir de l'alignement du muret (et non de son axe).

Emprise au sol

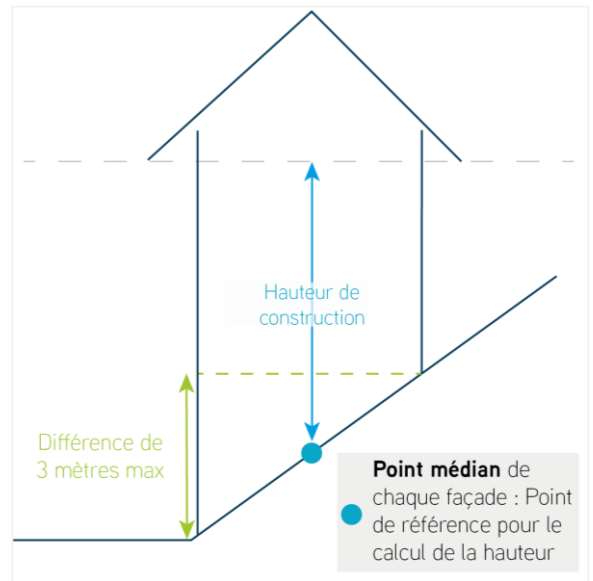
Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à avoir une emprise au sol supérieur à celle fixé par le règlement en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.

Hauteur

Calcul de la hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de l'ouvrage et le point le plus bas de l'ouvrage, situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout du toit soit au bas de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le point le plus bas correspond au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel). En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 mètres à l'égout du toit.

Les éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, ...) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.



Source : AUAT

Règles alternatives

Règles alternatives au regard de catégorie de construction

Des règles alternatives aux règles de hauteur présentées dans les dispositions des zones sont permises :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à avoir une hauteur supérieure à celle prévue dans la zone en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.
- Pour des constructions faisant preuve d'une recherche architecturale significative sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.
- Pour répondre à des besoins techniques et/ou fonctionnels du bâtiment.

Règles alternatives au regard de conditions locales particulières

Des règles alternatives aux règles de hauteur présentées dans les dispositions des zones sont permises afin de garantir une cohérence fonctionnelle et/ou architecturale du bâtiment dans son environnement :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle autorisée : la même hauteur peut être conservée pour des raisons architecturales.
- Pour une construction contigüe à un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle autorisée : la hauteur de la construction à édifier peut reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

Les constructions devront être adaptées à la topographie du terrain initial. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terres susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel seront interdits.

Les terrassements ne seront admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les remblais ne pourront dépasser une hauteur supérieure à 1 mètre et devront être limités à la stricte nécessité de l'aménagement.

Pour les terrains présentant une pente supérieure à 10 % (pente calculée sur l'emprise au sol de la construction) : le sens du faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux afin d'obtenir une implantation cohérente.

3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Les annexes et les extensions des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les annexes, aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant dans les matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les travaux de rénovation du bâti ancien ne doivent porter atteinte ni aux dimensions patrimoniales et architecturales, ni à la qualité de son usage.

Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates ainsi que l'imitation de matériaux sont interdits.

Les bardages et autres revêtements doivent être de coloris neutre et non brillant.

Les éléments techniques sur façades (réseau électrique, téléphone, câbles, capteurs...) doivent être dissimulés.

Sur les constructions existantes, les éléments architecturaux singuliers et de qualité (lambrequins, encadrements, etc...) lorsqu'ils existent, seront conservés.

Règles alternatives au regard de catégorie de construction

Des aspects de matériaux différents pourront être autorisés pour des projets de construction présentant une recherche architecturale significative ou s'inscrivant dans une démarche de développement durable, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Notamment, et conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme certains matériaux et procédés sont autorisés de fait.

➔ Se reporter au chapitre sur les principes généraux et rappels réglementaires en complément.

Règles alternatives au regard de conditions locales particulières

Les constructions situées dans les abords des monuments historiques peuvent présenter des teintes différentes à la suite de prescription de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Éléments techniques

Les systèmes de refroidissement, rejets de bouches de chaudière et de ventilation, chauffe-eaux solaires, paraboles, pompes à chaleurs, ne doivent pas porter atteinte à l'esthétique de la propriété ni au voisinage. Une insertion paysagère et architecturale doit être recherchée. Une localisation non visible depuis l'espace public doit être envisagée en premier lieu. L'insertion des éléments peut notamment se faire avec des matériaux et des couleurs identiques à la construction principale ou avec un habillage de qualité qui ne dénotera pas de la construction.

Les panneaux photovoltaïques sur toiture ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

Toitures

► Toutes les destinations

Des matériaux semblables à la majorité des constructions existantes dans le voisinage immédiat du projet doivent être utilisés.

Les matériaux tels que le fibrociment (hors annexes), bardeaux d'asphalte et assimilables sont interdits.

Pour les es souches de cheminée l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit, le même soin que pour le reste de la construction doit être apporté

Règles alternatives au regard de catégories de construction

- Des toitures différentes que celles prévues au règlement peuvent être autorisées pour les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.
- Des formes de toiture et des aspects de matériaux différents que ceux demandés par le règlement pourront être autorisés pour des projets de construction présentant une recherche architecturale significative ou s'inscrivant dans une démarche de développement durable, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Notamment, et conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme certains matériaux et procédés sont autorisé de fait.

➔ Se reporter au chapitre sur les principes généraux et rappel réglementaires en complément.

Règles alternatives au regard de conditions locales particulières

- Dans le cas de réfection ou extension de toiture existante qui ne sont pas similaires à celles de leur environnement, l'utilisation des matériaux d'origine est autorisée.
- Dans les secteurs compris dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, les toitures terrasses sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Clôtures

Éléments de rappel

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les règles en matière de clôture dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux clôtures en bordure du domaine ferroviaire.

Principes pour la conception et la réalisation de clôtures

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

- Traiter les murs et murs-bahut avec le même soin que la construction principale, afin de s'harmoniser avec elle en termes de coloris et d'aspect
- Tenir compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Enduire le matériau sur toutes les faces lorsqu'il est destiné à être enduit.
- Eviter la multiplicité des matériaux. Les clôtures en type plaques lisses de béton moulé, en brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdites.
- Rechercher la simplicité des formes et structures,
- Les murs de clôture en appareillage de pierre ou de galet doivent, soit être préservés, soit être remis en état. Seul un accès à la parcelle peut être aménagé.
- Rechercher des espaces de transparence pour favoriser le déplacement de la petite faune.
- Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...) et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes aux lettres, commandes d'accès...doivent être intégrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.
- Les murets techniques (coffret de branchement, boîtes aux lettres) d'une hauteur maximale de 1,8m et d'une largeur maximale de 60cm sont autorisés.
- Les dispositifs d'ouverture (portail, portillon...) doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle, en aucun cas sur le domaine public.

➔ Se reporter aux dispositions spécifiques à chaque zone et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Règles alternatives au regard de catégorie de construction

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à mettre en œuvre des modalités de clôtures différentes en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.

Règles alternatives au regard de conditions locales particulières

- Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, dans le cas où le terrain sur lequel est édifié la clôture est sensiblement moins élevé que l'emprise publique ou la voie qui le borde, la hauteur de la clôture se calcule à partir du trottoir, et en l'absence de trottoir du terrain naturel côté voie ou emprise publique.
- Une hauteur plus importante que celle fixée dans chaque sous-secteur peut être autorisée :
 - Lorsque la clôture prolonge en continuité directe une clôture régulièrement édifiée et déjà existante le long des voies et emprises publiques et se trouve dans l'axe de celle-ci. La hauteur maximale est alors la hauteur de la clôture prolongée.
 - Lors de la rénovation de murs traditionnels en appareillage de pierre ou de galet, à condition d'employer les mêmes matériaux.

- A proximité immédiate des carrefours routiers, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- A proximité et le long des cours d'eau, les clôtures doivent respecter une marge de recul de 6m par rapport au haut des berges, être transparentes aux crues et aménager, lorsque c'est possible, un système d'ouverture permettant le passage d'engins en lien avec l'entretien des cours d'eau.

Installations de performances énergétiques

Les installations utiles à la production ou à la gestion d'énergie accessoires à une construction (panneaux photovoltaïques, éoliennes, pompes à chaleur, climatiseurs, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Cet objectif d'insertion ne doit pas aboutir à strictement interdire le développement de panneaux photovoltaïque sur toiture quel que soit leur revêtement.

3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

→ Se reporter aux dispositions spécifiques à chaque zone en complément.

Espaces libres

Pour les espaces devant faire l'objet d'un revêtement (allées de circulation, stationnement, parvis, etc.), il sera imposé l'utilisation de matériaux drainants ou perméables, sauf dispositions réglementaires contraires et contraintes techniques justifiées.

Les places de stationnements en surface doivent être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids lourds et aux stationnement PMR.

Maintien des arbres

Les arbres existants sur la parcelle doivent faire l'objet d'une attention particulière en faveur de leur maintien.

Des règles alternatives en matière d'implantation des constructions notamment sont prévues pour favoriser leur maintien.

Des limitations ou des prescriptions particulières relatives aux plantations pourront être émises pour des raisons de sécurité publiques, et notamment la sécurité de la navigation aérienne.

→ Se reporter à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Plantation d'arbres

Il est recommandé de rechercher un traitement arbustif ou arboré des espaces de la parcelle laissés libres de construction et d'aménagement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

Des limitations ou des prescriptions particulières relatives aux plantations pourront être émises pour des raisons de sécurité publiques, et notamment la sécurité de la navigation aérienne.

→ Se reporter à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Maintien des murets en galets ou moraines

Le maintien et l'intégration des murets en appareillage de pierre ou de galet à l'aménagement paysager des espaces libres doit être recherché qu'ils se situent en bordure de parcelle ou non.

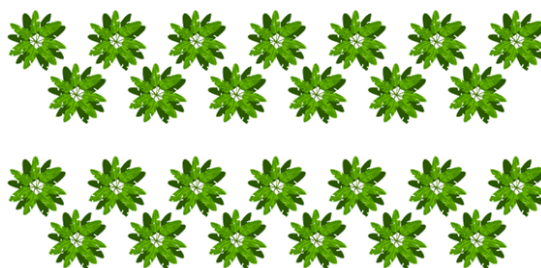
Plantations des aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Cette obligation de plantation ne s'applique pas aux espaces de stationnement sous ombrière.

Espaces en retrait des axes départementaux et nationaux

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation départementaux et nationaux doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter : soit une bande d'arbustes persistants d'une hauteur minimale de 1,5 mètre, soit de disposer de végétaux d'une épaisseur minimale de 40 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



Source : UFA revue

Des limitations ou des prescriptions particulières relatives aux plantations pourront être émises pour des raisons de sécurité publiques, et notamment la sécurité de la navigation aérienne.

Renaturation des berges des cours d'eau

Les berges de cours d'eau situées dans le périmètre de projet doivent être protégées. Pour cela, le projet ne devra dégrader ni la diversification des habitats et ni la fonctionnalité du cours d'eau. Les végétaux et roches présents, les ripisylves et l'espace de connexion entre le lit mineur et lit majeur doivent être maintenus.

Maîtrise des végétations aux abords de la voie ferrée

Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

Sur les bandes de proximité, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

Sur les abords, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairiale et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

Stockage et dépôt sur le territoire intercommunal

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

3.4. Stationnement**Nombre de places de stationnement exigibles pour les véhicules motorisés et les vélos****Normes de stationnement**

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, et à l'extension de locaux commerciaux et d'activités.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée sous forme de parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements sur les parcelles des constructions.

Nombre de places à réaliser

Le nombre de stationnement doit satisfaire aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ils doivent être déterminés en fonction du type de construction et d'activité et de leurs fréquentations.

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter à minima les dispositions ci-dessous **pour toutes les zones, hormis pour la zone UA** (→ se reporter aux dispositions spécifiques à la zone).

Cependant, dans le cas où l'application de ces seuils engendrerait une disproportion entre les exigences de stationnement et les besoins réels de la construction au regard de son occupation, de sa fréquentation ou de son contexte territorial (notamment la desserte en transport en commun), un nombre de stationnement inférieur pourra être autorisé"

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places véhicule motorisé à réaliser	Nombre de place vélo à réaliser
Habitation	Logement	2 places par logement	Dès 2 logements dans un même bâtiment :
	Hébergement	1 place par hébergement 0,5 place par hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente	10% du total du nombre de places de stationnement pour véhicule motorisé
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle affectée à la restauration	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Cinéma	1 place de stationnement pour 3 places spectateur	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Hôtels	1 place de stationnement par chambre,	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de Surface de Plancher	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 150 m ² de Surface de Plancher	Non réglementé

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places véhicule motorisé à réaliser	Nombre de place vélo à réaliser
	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de Surface de Plancher	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de Surface de Plancher	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de Surface de Plancher	Non règlementé

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

Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est possible, au titre de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, dans un rayon de 500 mètres autour du terrain :

- Soit d'acquérir sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui font défaut
- Soit d'obtenir une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Caractéristiques techniques des stationnements

Caractéristiques techniques des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, incluant les besoins des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et emprises publiques.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les règlements et normes en vigueur, notamment :

- Longueur : 5 mètres minimum,
- Largeur : 2,50 mètres minimum,
- 5 mètres de dégagement.

Caractéristiques techniques des stationnements des vélos

Les espaces de stationnement des vélos doivent être équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'accrocher les vélos par le cadre et au moins une roue. Des espaces couverts sont à privilégier.

4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

4.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être, dans la mesure du possible, implantés en limite séparative et jumelés afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur la voie publique doivent être dimensionnés à l'échelle de l'opération.

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

L'aménagement des accès doit permettre de ne pas générer d'écoulement d'eau pluviale ou de matériaux sur la voie sur laquelle il débouche.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

→ Se reporter aux dispositions spécifiques à chaque zone.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) sauf dérogations ponctuelle liées à la topographie ou un contexte particulier.

Dans le cas de contraintes techniques rendant impossible le cumul des exigences en termes de voies dédiées aux piétons et celles aux cycles, une voie peut ponctuellement accueillir ces deux modes de déplacement. Sa largeur ne peut être inférieure à 3m. et un marquage spécifique doit indiquer la présence de ces deux types d'utilisateurs.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. D'autres sources en eau potable sont autorisées mais uniquement dans le cas de projets précis justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau collectif. Cette dernière ne doit pas remettre en cause l'état de la nappe phréatique concernée.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation admise qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées ou insalubres, y compris les eaux usées traitées, est interdit dans les fossés routiers départementaux, et plus largement sur l'ensemble du domaine public routier départemental.

Eaux pluviales

Le principe de gestion de l'eau est l'infiltration à la parcelle, sauf impossibilité qui doit être justifiée, ou de contre-indications liées à la présence de risques de mouvements de terrain.

Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales doivent être recherchées sur la parcelle à construire.

Les constructions, installations et aménagements prennent en compte les recommandations du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales et le zonage pluvial intercommunal en cours d'élaboration et annexé au présent PLUi.

Autres réseaux

Réseaux électriques

Pour toute nouvelle construction ou installation en zone urbaine et à urbaniser, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions doivent être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

Ordures ménagères

Toute habitation, immeuble ou bâtiment d'activités doit être doté d'un local d'ordures ménagères capable de contenir une semaine de production de déchets des usagers. Ce local permettra de stocker deux semaines de déchets recyclables. A défaut d'être construit dans le bâtiment, il pourra l'être sur la parcelle. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage peut être aménagée en limite du domaine public.

Dans le cadre de projet d'aménagement de logements collectifs, de lotissement et de toute activité de commerce avec un parking privé, 20 m² doivent être réservés pour l'implantation de containers de collecte sélective (verre, papier...).

Ces installations doivent être validées par les services du Syndicat Mixte d'Étude de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMECTOM).

Eclairage public

En cas de création d'une nouvelle voie privée ou publique, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Chaque projet d'éclairage public doit être validé par le SDE09 et la commune.

L'éclairage doit être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant de la lumière vers le haut sont interdits.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS DE LA ZONE UA

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

La **zone UA** correspond au bâti historique et centre ancien des communes, où les constructions sont implantées à l'alignement et mitoyennes d'un côté à minima. Cette zone est principalement à vocation d'habitat et une mixité de sous-destination y est présente.

La **zone UA** se décline selon les sous-secteurs suivants :

- La **zone UA_c** correspond aux centres-villes, centres-bourgs et centres-villageois historiques des communes, à partir desquels une urbanisation plus contemporaine s'est développée. Ces centres sont caractérisés par la présence de bâti ancien, d'éléments patrimoniaux, d'implantations denses à l'alignement d'espaces publics qui participent à l'animation à des quartiers
- La **zone UA_f** correspond au centre historique de Foix, où les constructions sont très denses, plus haute que sur le reste du territoire, alignées à l'emprise publique et où la mixité fonctionnelle est importante.
- La **zone UA_{h1}** correspond aux hameaux historiques, constituant des agglomérats bâtis de petite taille.
- La **zone UA_{h0}** correspond aux hameaux historiques, constituant des agglomérats bâtis de petite taille qui n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Dans cette zone, peuvent être envisagés : les extensions, les annexes et les changements de destinations des bâtiments existants.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UAc – UAf		UAh0 – UAh1
	Exploitation forestière	UAc – UAf – UAh0 – UAh1		
Habitation	Logement		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Hébergement		UAc – UAf – UAh1	UAh0
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			UAc – UAf – UAh1 – UAh0
	Restauration			UAc – UAf – UAh1 – UAh0
	Commerce de gros			UAc – UAf – UAh1 – UAh0
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Cinéma	UAh1 – UAh0	UAc – UAf	
	Hôtel		UAc – UAf	UAh1 – UAh0
	Autres hébergements touristiques		UAc – UAf – UAh1	UAh0
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UAc – UAf – UAh1 – UAh0	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Salle d'art et de spectacles		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Équipement sportif		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Lieu de culte		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Autres équipements recevant du public		UAc – UAf – UAh1	UAh1– UAh0
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			UAc – UAf – UAh1– UAh0
	Entrepôt	UAc – UAf – UAh1– UAh0		
	Bureau		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Centre de congrès et d'exposition	UAh1– UAh0	UAc – UAf	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UAc – UAf– UAh1– UAh0		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Exploitation agricole

Est autorisée dans les sous-secteurs UAh1, UAh0 la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve qu'il n'en résulte pas de nouvelles nuisances.

► Logement

- En sous-secteur UAh0 la création de nouveau logement n'est autorisée qu'en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.
- En sous-secteur UAh0, les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des logements existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement.

► Artisanat et commerce de détail

- En sous-secteurs UAh0, pour l'ensemble des communes, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.
- En sous-secteurs UAc, UAf et UAh1, pour les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, la sous-destination n'est autorisée qu'au sein des secteurs ciblés « cœur commercial »

Pour ces communes, en dehors des secteurs « cœur commercial », seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

Dans les autres commune la sous-destination est autorisée en sous-secteurs UAc et UAh1.

► Restauration

- En sous-secteurs UAh0, pour l'ensemble des communes, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Restaurants » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.
- En sous-secteurs UAc, UAf et UAh1, pour les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, la sous-destination n'est autorisée qu'au sein des secteurs ciblés « cœur commercial »

Pour ces communes, en dehors des secteurs « cœur commercial », seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

Dans les autres commune la sous-destination est autorisée en sous-secteurs UAc et UAh1.

► Commerce de gros

Dans les sous-secteurs UAf, UAc, UAh1 et UAh0 seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Commerce de gros » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

► Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Dans les sous-secteurs UAh0 seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

► Hôtel

En sous-secteur UAH1 et UAh0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Hôtel » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

► Autres hébergements touristiques

En sous-secteurs UAh0, le changement de destination vers « Autres hébergements touristique » est autorisé, les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Autres hébergements touristiques » sont autorisés, sous réserve que l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes créées après la date d'approbation du PLUI ne dépasse pas 50m².

► **Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**

En sous-secteur UAh0, seuls sont autorisés pour cette sous-destination : les changements de destination, travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

► **Équipement sportif**

En sous-secteur UAh0, seuls sont autorisés pour cette sous-destination : les changements de destination, travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

► **Salle d'art et de spectacles / Lieux de culte / Autres équipements recevant du public**

En sous-secteurs UAh0, seuls sont autorisés pour cette sous-destination : les changements de destination, travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

► **Industrie**

- Dans les sous-secteurs UAc – UAf – UAh1, la destination « Industrie » est autorisée dans la limite de 150m² d'emprise au sol et à condition que l'activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- En secteur UAh0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Industrie » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 150m² au total.

► **Bureau**

En secteur UAh0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Bureau » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 150m² au total.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Mixité sociale

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

► Ensemble des sous-secteurs

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul pour une partie de la façade (pas plus du tiers de la largeur de façade sur voie) est possible dans une bande comprise entre 1.5m et 5m de l'espace public.

Des saillies sont autorisées jusqu'à 80 cm pour les balcons et toitures à condition de respecter une hauteur par rapport à la chaussée supérieure à 4,5 m.

Règles alternatives :

- *Pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas l'alignement, une implantation différente peut-être autorisée ou imposée sous réserve qu'elle n'engendre pas un recul plus important que celui de la construction existante*
- *Pour les annexes non accolées, une implantation différente peut être autorisée ou imposée de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.*
- *Lorsque la voie ou emprise publique mesure moins de 2.5 mètres de large, un léger recul des constructions, jusqu'à 1,5 m., peut être autorisé ou imposé.*
- *Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque la topographie du terrain, l'existence de servitudes ou de réseaux ne rendent pas possible une implantation à l'alignement, une implantation en retrait, au plus proche de la voie ou emprise publique, peut-être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration de la parcelle et de la topographie pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.*
- Les bassins de piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques. Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5m minimum.

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Implantation depuis les limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs

- L'implantation des constructions principales doit se faire d'une limite séparative à l'autre.

Les annexes et extensions donnant sur l'emprise publique doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives.

L'implantation des extensions, annexes et piscines édifiées à l'arrière des constructions est libre.

Règles alternatives :

Dans le cas où le linéaire de parcelle donnant sur voie ou emprise publique est supérieur à 16m., l'implantation de la construction sur une seule des limites séparatives peut être autorisée ou imposée pour maintenir des respirations dans le front urbain. La largeur de façade de la construction donnant sur la voie ou emprise publique ne peut être inférieure à 10m.

Le retrait par rapport aux autres limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans pouvoir être inférieure à 3m.

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur

► En sous-secteur UAf

La hauteur de la construction doit être comprise entre les hauteurs des constructions voisines (constructions limitrophes et en vis-à-vis). S'il n'y a pas de construction à proximité, la hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 13 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. Dans tous les cas, l'épannelage existant sur l'espace public devra être conservé.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

► En sous-secteur UAc, UA_{h1} et UA_{h0}

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Façades

► Ensemble des sous-secteurs

Les percements et le rythme des percements devront respecter les proportions et le rythme des percements des constructions voisines, à l'exception des constructions présentant une recherche architecturale significative.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Éléments techniques

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Toitures

► Ensemble des sous-secteurs

Les toitures du volume principal de la construction doivent être à double pente à minima. La pente des toitures devra s'intégrer à la physionomie des tissus environnants.

Les toits terrasses sont autorisés dans la limite du tiers de surface totale de la toiture à l'exception des constructions présentant une recherche architecturale significative.

Les volumes secondaires accolés au volume principal ainsi que les annexes peuvent ne présenter qu'un pan de toiture.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques

► Ensemble des sous-secteurs

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur d'une hauteur maximale de 1,4 m.
 - D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie assurant une transparence visuelle.
 - Toute clôture peut être doublée d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.
- Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures sur limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur d'une hauteur maximale de 1,8 m.
 - D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie.
 - Toute clôture peut être doublée d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.
- Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres des habitations

► Ensemble des sous-secteurs

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » (majoritairement d'un seul tenant) selon la part minimale indiquée dans le tableau ci-dessous :

Surface de l'unité foncière	
- 300 m ²	= non réglementé
Entre 300 et 499m ²	= 15% min pleine terre
Entre 500 et 999m ²	= 30% min pleine terre
1000m ² et plus	= 50% min pleine terre

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Obligations en matière de plantations

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

2.2. Stationnement

La transformation de garage vers un autre usage ou destination est interdite.

Pour les nouvelles constructions et la création de logement, des places de stationnement peuvent être imposées afin de limiter le stationnement induit par la nouvelle occupation sur l'espace public.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- Largeur de chaussée
 - 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- Trottoir : dès lors que cela est possible l'aménagement d'un trottoir pourra être exigé.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3.2. Desserte par les réseaux

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS DE LA ZONE UB

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

La **zone UB** correspond aux secteurs d'extension des tissus historiques des communes. Il s'agit de zones principalement pavillonnaires où les constructions disposent généralement d'un jardin. Cette zone est principalement à vocation d'habitat.

La zone UB se décline selon les sous-secteurs suivants :

- La zone UB2 correspond aux secteurs d'extension pavillonnaires anciennes qui se sont constitué en greffe de centres urbains structurés. Ces secteurs comportent en leur sein ou à proximité des équipements (gare, école, cimetière, ...) et on y relève une physionomie typique de faubourg. Il s'agit principalement de lots libres, avec quelques lotissements, qui s'organisent autour d'une trame viaire maillée.
- La zone UB1 correspond aux extensions pavillonnaires récentes des communes dans la continuité urbaine des centres anciens. La trame viaire n'est pas toujours structurée et ces secteurs sont peu en lien avec les équipements communaux.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UB1- UB2		
	Exploitation forestière	UB1- UB2		
Habitation	Logement		UB1- UB2	
	Hébergement		UB1- UB2	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			UB1- UB2
	Restauration			UB1- UB2
	Commerce de gros			UB1- UB2
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB1- UB2	
	Cinéma	UB1- UB2		
	Hôtels			UB1- UB2
	Autres hébergements touristiques		UB1- UB2	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UB1- UB2	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UB1- UB2	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		UB1- UB2	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Salle d'art et de spectacles		UB1- UB2	
	Équipements sportifs		UB1- UB2	
	Lieux de culte		UB1- UB2	
	Autres équipements recevant du public		UB1- UB2	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			UB1- UB2
	Entrepôt	UB1- UB2		
	Bureau		UB2 - UB1	
	Centre de congrès et d'exposition	UB1- UB2		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UB1- UB2		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Artisanat et commerce de détail

En sous-secteurs UB2 et UB1, pour les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, la sous-destination n'est autorisée qu'au sein des secteurs ciblés « cœur commercial »

Pour ces communes, en dehors des secteurs « commercial », seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

Dans les autres commune la sous-destination est autorisée en sous-secteur UB2 et UB1.

► Hôtel :

Dans les sous-secteurs UB1 et UB2, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Hôtel » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

► Autres hébergements touristiques

Dans les sous-secteurs UB1 et UB2, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Autres hébergements touristiques » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

► Restauration

En sous-secteurs UB2 et UB1, pour les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, la sous-destination n'est autorisée qu'au sein des secteurs ciblés « cœur commercial »

Pour les autres communes la sous-destination est interdite dans l'ensemble des secteurs UB1 et UB2.

► **Commerce de gros**

Dans les sous-secteurs UB2 et UB1 seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Commerce de gros » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

► **Industrie**

Dans les sous-secteurs UB1 et UB2, la destination « Industrie » est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol et à condition que l'activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Mixité sociale

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

► En sous-secteur UB2 :

- Les constructions doivent s'implanter, pour la façade donnant sur rue :
 - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques. Un recul ponctuel, ne représentant pas plus du tiers de la façade, est possible dans une bande comprise entre 1,5 m. et 5 m. des voies et emprises publiques.
 - Soit dans une bande d'implantation comprise entre 1,5m. et 5 m. des voies et emprises publiques.
- Des saillies sont autorisées jusqu'à 80 cm pour les balcons et toitures à condition de respecter une hauteur par rapport à la chaussée supérieure à 4,5 m.

Règles alternatives :

- *Pour les annexes non accolées, une implantation différente peut être autorisée ou imposée de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.*
- *Pour les extensions de moins de 50 m.² une implantation différente peut être autorisée*
- *Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque la topographie du terrain, l'existence de servitudes ou de réseaux ne rendent pas possible une implantation à l'alignement ou dans la bande d'implantation, une implantation différente, au plus proche de la voie ou emprise publique, peut-être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.*
- Les bassins de piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m. par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5 m. minimum.

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

► En sous-secteur UB1 :

- Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 25 m. de profondeur à compter de la limite des voies et emprises publiques.

Au-delà de la bande constructible l'édification d'annexes, extensions, piscines est autorisé dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulée.

Règles alternatives :

Lorsque la topographie du terrain, l'existence de servitudes ou de réseaux ne rendent pas possible une implantation des constructions dans leur totalité dans la bande constructible, une implantation en dehors de la bande constructible pour une partie de la construction peut être autorisée.

- Les bassins de piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m. par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5 m. minimum.

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément.

► Ensemble des sous-secteurs :

Dans le cas d'une construction à édifier sur une parcelle en second rang issue de la division d'une parcelle bâtie, la limite séparative sur laquelle débouche l'accès sur la voie ou emprise publique est assimilée à une limite séparative. Les bandes d'implantation et bandes constructibles ne s'appliquent pas.

L'implantation des constructions (y compris les piscines) doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m.

L'implantation en limite séparative est cependant possible :

- Lorsqu'elle est limitée au rez-de-chaussée de la construction, ou
- Lorsque la construction de la parcelle mitoyenne est implantée sur la limite séparative.

Implantation depuis les limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

- L'implantation des constructions (y compris les piscines) doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m., sauf pour les annexes inférieure à 20m² d'emprise au sol.

L'implantation en limite séparative est cependant possible :

- Lorsqu'elle est limitée au rez-de-chaussée de la construction, ou
- Lorsque la construction de la parcelle mitoyenne est implantée sur la limite séparative

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément.

Emprise au sol

► En sous-secteurs UB2 :

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

Dans le cas de construction à édifier sur une parcelle issue de la division d'une parcelle bâtie, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 40% de la parcelle créée.

► En sous-secteurs UB1 :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas de construction à édifier sur une parcelle en second rang issue de la division d'une parcelle bâtie, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30% de la parcelle créée.

Hauteur

► En sous-secteurs UB2 :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

Règles alternatives :

Lorsque des constructions limitrophes ou en vis-à-vis ont une hauteur supérieure, la construction à édifier peut s'aligner sur cette hauteur.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

► En sous-secteurs UB1 :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Façades

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Éléments techniques

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Toitures

► Ensemble des sous-secteurs :

Les toitures du volume principal de la construction doivent être à double pente à minima. La pente des toiture devra s'intégrer à la physionomie des tissus environnants.

Les toits terrasses, s'ils ne constituent pas un espace aménagé, peuvent être végétalisés.

Les volumes secondaires accolés au volume principal ainsi que les annexes peuvent ne présenter qu'un pan de toiture.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques

► En sous-secteurs UB2 :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie.

Toute clôture peut être doublée d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

► **En sous-secteurs UB1 :**

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 1,6 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie, doublée éventuellement d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures sur limites séparatives

► **Ensemble des sous-secteurs :**

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.

Un mur d'une hauteur maximale de 2 m. dans la limite de 15 m. maximum de long sur l'ensemble des limites séparatives peut-être ponctuellement autorisé.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres des habitations

► **Ensemble des sous-secteurs :**

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » (majoritairement d'un seul tenant) selon la part minimale indiquée dans le tableau ci-dessous :

Surface de l'unité foncière	
- 300 m ²	= non réglementé
Entre 300 et 499m ²	= 15% min pleine terre
Entre 500 et 999m ²	= 30% min pleine terre
1000m ² et plus	= 50% min pleine terre

Dans le cas d'une parcelle issue de la division d'une parcelle bâtie, la part (%) à maintenir en pleine terre est celle qui était applicable à la parcelle d'origine.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Obligations en matière de plantations

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

2.4. Stationnement

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- Largeur de chaussée
 - 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- Trottoir : dès lors que cela est possible l'aménagement d'un trottoir pourra être exigé selon les recommandations suivantes :
 - A minima un trottoir de 1.4 m de largeur et exempt de tout obstacle.
 - Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3.2. Desserte par les réseaux

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS DE LA ZONE UC

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

La **zone UC** correspond aux secteurs d'extension urbaine des communes, peu denses et/ou éloignés des principales centralités urbaines ou villageoises ; il s'agit souvent de secteurs d'urbanisation linéaire, parfois sans continuité avec l'urbanisation des noyaux urbains. Cette zone est principalement à vocation d'habitat.

La **zone UC** se décompose selon les sous-secteurs suivants :

- La **zone UC1** : correspond aux secteurs d'extension peu dense où la densification n'est pas souhaitée. Un nombre limité de constructions nouvelles peut être autorisé ainsi que des extensions limitées des constructions existantes ainsi que les changements de destination.
- La **zone UC0** : correspond aux secteurs à la physionomie semblable à la zone UC1 mais dont tout développement est exclu. Seule l'extension mesurée des bâtiments existants et les changements de destination y sont admis.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UC1 – UC0
	Exploitation forestière	UC1 – UC0		
Habitation	Logement		UC1	UC0
	Hébergement		UC1	UC0
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			UC1 – UC0
	Restauration		UC1	UC0
	Commerce de gros	UC1 – UC0		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UC1 – UC0		
	Cinéma	UC1 – UC0		
	Hôtels	UC1 – UC0		
	Autres hébergements touristiques			UC1 – UC0
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UC1	UC0
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UC1 – UC0	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UC0	UC1	
	Salle d'art et de spectacles		UC1	UC0

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Équipements sportifs		UC1	UC0
	Lieux de culte		UC1	UC0
	Autres équipements recevant du public		UC1	UC0
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			UC1 - UC0
	Entrepôt	UC1 – UC0		
	Bureau		UC1	UC0
	Centre de congrès et d'exposition	UC1 – UC0		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UC1 – UC0		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Exploitation agricole

Est autorisée dans les sous-secteurs UC1 et UC0, la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nouvelles nuisances.

► Logement

- En sous-secteur UC0, la création de nouveau logement n'est autorisée qu'en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.
- En sous-secteur UC0, seules les extensions ou la création d'annexes sur des logements existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement.

► Hébergement

En sous-secteur UC0, seules sont autorisées les extensions et annexes d'hébergements existants à la date d'approbation du PLUi.

► Artisanat et commerce de détail

En sous-secteurs UC1 et UC0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 300 m² au total et à condition que l'activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

► Restauration :

En sous-secteurs UC0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Restaurant » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 300 m² au total et à condition que l'activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

► **Autres hébergements touristiques :**

- En sous-secteur UC0, seuls sont autorisés :
 - Les extensions, annexes ou aménagements sont autorisés sur les constructions existantes à date d'approbation du PLUi.
 - Le changement de destination vers cette destination.
- En sous-secteur UC1, les constructions (extensions comprises) sont autorisées à condition d'être limitées à 3 par unité foncière, leur emprise au sol cumulée ne devant pas dépasser 150m².

► **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :**

En sous-secteurs UC0, seuls sont autorisés :

- Les extensions, annexes ou aménagements sont autorisés sur les constructions existantes à date d'approbation du PLUi.
- Le changement de destination vers cette destination.

► **Salle d'art et de spectacles / Equipements sportifs / Lieux de culte / Autres équipements recevant du public**

En sous-secteurs UC0, seuls sont autorisés :

- Les extensions, annexes ou aménagements sont autorisés sur les constructions existantes à date d'approbation du PLUi.
- Le changement de destination vers cette destination.

► **Industrie**

En sous-secteur UC1, les constructions relevant de la sous-destination « Industrie » sont autorisées dans limite de 250 m² au total et à condition que l'activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

En sous-secteurs UC0, seuls sont autorisés :

- Le changement de destination vers cette destination à condition que l'activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les extensions, annexes ou aménagements sont autorisés sur les constructions existantes à date d'approbation du PLUi dans la limite d'une emprise au sol de 250 m² au total.

► **Bureau**

En secteur UC0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Bureau » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 150m² au total.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Mixité sociale

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

► Ensemble des sous-secteurs

- Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 50m. de profondeur à compter de la limite des voies et emprises publiques, avec un recul minimum de 3 m. au moins de la limite des voies et emprises publiques.

Au-delà de cette bande constructible, les annexes sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulée.

- Les piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m. par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5 m. minimum.

Règles alternatives :

- *Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation inférieure à 5m., une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.*

Dans le cas d'une construction à édifier sur une parcelle en second rang issue de la division d'une parcelle bâtie :

- La bande constructible de 50m. depuis les voies et emprises publiques continue de s'appliquer.
- La limite séparative sur laquelle débouche l'accès sur la voie ou emprise publique est assimilée à une limite séparative :

L'implantation des constructions (y compris les piscines) doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m.

L'implantation en limite séparative est cependant possible :

- Lorsqu'elle est limitée au rez-de-chaussée de la construction, ou
- Lorsque la construction de la parcelle mitoyenne est implantée sur la limite séparative

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Implantation depuis les limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

L'implantation des constructions (y compris les piscines) doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3m ne sont pas concernées.

Emprise au sol

► Ensemble des sous-secteurs

Pour les unités foncières dont la surface constructible est inférieure à 1250 m², l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 250m².

Pour les unités foncières dont la surface constructible est supérieure à 1250 m², l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 20% de cette surface constructible.

Hauteur

► Ensemble des sous-secteurs :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Façades

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Éléments techniques

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Toitures

► Ensemble des sous-secteurs :

Les toitures du volume principal de la construction doivent être à double pente à minima. La pente des toiture devra s'intégrer à la physionomie des tissus environnants.

Les toits terrasses, s'ils ne constituent pas un espace aménagé, peuvent être végétalisés.

Les volumes secondaires accolés au volume principal ainsi que les annexes peuvent ne présenter qu'un pan de toiture.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Clôtures sur limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres des habitations

► Ensemble des sous-secteurs :

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » (majoritairement d'un seul tenant) selon la part minimale indiquée dans le tableau ci-dessous :

Surface de l'unité foncière	
- 300 m ²	= non réglementé
Entre 300 et 499m ²	= 15% min pleine terre
Entre 500 et 999m ²	= 30% min pleine terre
1000m ² et plus	= 50% min pleine terre

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue.

2.4. Stationnement

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- Largeur de chaussée
 - 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- Trottoir : dès lors que cela est possible l'aménagement d'un trottoir pourra être exigé selon les recommandations suivantes :
 - A minima un trottoir de 1.4 m de largeur et exempt de tout obstacle.
 - Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3.2. Desserte par les réseaux

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS DE LA ZONE UE

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

La zone UE correspond aux secteurs accueillant principalement des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ceux-ci comprennent :

- Des secteurs accueillant peu de constructions (cimetières, équipements sportifs, ...) et où l'imperméabilisation des sols est limitée.
- Les équipements visant principalement à accueillir du public (salles des fêtes, mairies, écoles, hôpitaux...).
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés se rapportant aux centrales hydro électriques, aux déchèteries, aux centres techniques municipaux ou aux ouvrages liés à la gestion des eaux.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE		
	Exploitation forestière	UE		
Habitation	Logement			UE
	Hébergement		UE	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UE		
	Restauration	UE		
	Commerce de gros	UE		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE		
	Cinéma	UE		
	Hôtels	UE		
	Autres hébergements touristiques	UE		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UE	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UE	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		UE	
	Salle d'art et de spectacles		UE	
	Équipements sportifs		UE	
	Lieux de culte		UE	
	Autres équipements recevant du public		UE	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	UE		
	Entrepôt	UE		
	Bureau	UE		
	Centre de congrès et d'exposition	UE		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UE		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Logement

- Dans tous les sous-secteurs, seuls sont autorisés les logements directement liés à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance et/ou le gardiennage, dans la limite de 100m² de surface plancher maximum.
- Les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Logement » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m. au moins de la limite des voies et emprises publiques.

Règles alternatives :

- *Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.*

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Implantation depuis les limites séparatives

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées :

- Soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être à moins de 3 mètres.
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être à moins de 5 mètres lorsque l'unité foncière jouxte une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte (UA, UB, UC, 1AUA, AUB, AUO).

Les espaces de transition ainsi dégagés devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif notamment par la plantation dense d'arbustes et arbres à moyen ou grand développement.

Règles alternatives :

Sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation est inférieure au retrait minimum imposé, les extensions et annexes accolées peuvent s'implanter en observant le même retrait (sans diminuer le retrait du bâtiment existant).

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément.

Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Façades

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Eléments techniques

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Toitures

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives

Lorsqu'ils sont réalisés, les clôtures et les portails doivent s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres laissés non revêtus doivent autant que possible être regroupés afin de pouvoir bénéficier d'un traitement paysager qualitatif. Ils seront traités et aménagés (plantation d'arbres, engazonnement, placettes...) de façon à intégrer le site dans le paysage urbain. Les aires de stationnement ou de livraison devront donc être réfléchies de façon à limiter au maximum les délaissés.

Les aires de stationnements et de livraison devront préférentiellement s'implanter à l'arrière ou sur le côté de la construction par rapport aux voies publiques afin d'en limiter la perception depuis l'espace public.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres dans les marges de reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager favorisant l'insertion de la construction et ses abords dans son environnement et limitant la perception des éléments fonctionnels : dissimulation des éléments techniques, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnements.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.4. Stationnement

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- Largeur de chaussée
 - 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- Trottoir : à minima un trottoir de 1.4m de largeur et exempt de tout obstacle. Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3.2. Desserte par les réseaux

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS DE LA ZONE UT

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

La **zone UT** correspond aux sites touristiques présents sur le territoire.

- Le **sous-secteur UTh** correspond aux secteurs dédiés à l'hébergement touristique et aux activités associées (village vacances, camping de mobilhomes).
- Le **sous-secteur UTf** est dédié aux Foges de Pyrène et au site de la rivière souterraine de Labouiche.
- Le **sous-secteur UTs** correspond aux secteurs dédiés aux activités touristiques et culturelles en lien avec le Château de Foix et le théâtre de Lespinet (gradins naturels).

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages activités et affectations des sols

En **sous-secteurs UTs**, seuls sont autorisés les aménagements et installations réversibles liés au fonctionnement de sites touristiques et culturels.

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

En sous-secteurs UTs les constructions sont interdites, seuls sont autorisés les usages et affectations du sol visés au paragraphe ci-dessus.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UTh – UTf		
	Exploitation forestière	UTh – UTf		
Habitation	Logement			UTh – UTf
	Hébergement	UTh – UTf		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			UTf – UTh
	Restauration		UTh – UTf	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Commerce de gros	UTh – UTf		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UTf		UTh
	Cinéma	UTh – UTf		
	Hôtels	UTh	UTf	
	Autres hébergements touristiques		UTh – UTf	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UTh	UTf	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UTh	UTf	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UTh – UTf		
	Salle d'art et de spectacles			UTh – UTf
	Équipements sportifs			UTh – UTf
	Lieux de culte	UTh – UTf		
	Autres équipements recevant du public			UTh – UTf
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	UTh		UTf
	Entrepôt	UTh – UTf		
	Bureau			UTf – UTh
	Centre de congrès et d'exposition	UTh	UTf	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UTh – UTf		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Logement

Dans les sous-secteurs UTh et UTf :

- La création de nouveaux logements n'est autorisée qu'à condition d'être directement liée à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance ou le gardiennage d'un site et dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulée, extensions et annexes comprises.
- Les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Logement » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulée comprenant la surface de plancher existante.

► Artisanat et commerce de détail

En sous-secteur UTf et UTh, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone ; les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT.

► Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En sous-secteur UTh, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone ; les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT.

► Salle d'art et de spectacles / Equipements sportifs / Autres équipements recevant du public

Dans les sous-secteurs UTh et UTf, seules sont autorisées les constructions en lien avec la vocation de la zone et sous réserve que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher totale existante dans le sous-secteur concerné.

► Industrie

Dans le sous-secteur UTf, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone.

► Bureau

En sous-secteur UTf et UTh, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone, les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

► Sous-secteur UTh :

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées.

Règles alternatives :

- *Pour les annexes non accolées, une implantation différente peut être autorisée ou imposée de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.*
- *Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.*

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

► Sous-secteur UTf :

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Règles alternatives :

- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.*

Implantation depuis les limites séparatives

► Sous-secteur UTh :

Les constructions (y compris les piscines) doivent être implantée avec un recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m.

L'implantation en limite séparative est cependant possible :

- Lorsqu'elle est limitée au rez-de-chaussée de la construction
- Lorsque la construction de la parcelle mitoyenne est implantée sur la limite séparative

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément.

► **Sous-secteur UTf :**

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Emprise au sol

► **Ensemble des sous-secteurs**

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière appartenant à la zone.

Hauteur

► **Sous-secteur UTh :**

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Façades

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Éléments techniques

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Toitures

► Ensemble des sous-secteurs :

La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager.

Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Stockage - Chargement

Tout dépôt ou stockage de matériau, équipement ou fourniture doit préférentiellement être entreposé dans un ou des bâtiments clos. A défaut, leur dépôt ou stockage en extérieur est possible, sous réserve d'atténuer leur perception depuis les abords du site. Il est interdit le long des voies et emprises publiques.

Clôtures

► Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un grillage ou autre système à claire voie pour une hauteur maximale de 2m.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres des habitations

► Sous-secteurs UTh et UTf :

50% de l'unité foncière appartenant à la zone doit être maintenue en espace de pleine terre.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

► En sous-secteur UTh :

Les espaces boisés existants au sein de ces secteurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'implantation de constructions ou installations doit être réfléchie de façon à limiter au maximum la coupe d'arbres.

► Ensemble des sous-secteurs :

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.4. Stationnement

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- Largeur de chaussée
 - 3,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- Trottoir : à minima un trottoir de 1.4m de largeur et exempt de tout obstacle. Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3.2. Desserte par les réseaux

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS DE LA ZONE UX

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

La zone UX correspond aux secteurs accueillant les activités économiques. Ceux-ci sont divisés en quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur UXi correspond aux zones d'activités à vocation principale industrielle et technologique.
- Le sous-secteur UXa correspond aux secteurs d'activités liées principalement à de l'artisanat industriel
- Le sous-secteur UXc correspond aux zones d'activités à vocation principale commerciale
- Le sous-secteur UXm correspond aux secteurs d'activités sans vocation principale

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées, ou autorisées sous conditions, ne doivent pas générer de nuisances pour les habitants de ladite zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UXa – UXi – UXc- UXm		
	Exploitation forestière	UXa – Uxi – UXc- UXm		
Habitation	Logement	UXa - UXc- UXm		UXi
	Hébergement	UXa - UXc- UXm		UXi

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UXa - UXi		UXc - UXm
	Restauration	UXa - UXi		UXc - UXm
	Commerce de gros		UXi - UXa	UXc - UXm
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UXi	UXa - UXm	UXc
	Cinéma	UXa - UXi - UXc - UXm		
	Hôtels	UXa - UXi	UXc - UXm	
	Autres hébergements touristiques	UXa - UXi - UXc - UXm		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UXc	UXi - UXa - UXm	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UXc	UXa - UXi - UXm	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UXi	UXa - UXc - UXm	
	Salle d'art et de spectacles	UXa - UXi - UXm	UXc	
	Équipements sportifs	UXa - UXi -	UXc - UXm	
	Lieux de culte	UXa - UXi - UXc - UXm		
	Autres équipements recevant du public	UXa - UXi - UXc - UXm		
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	UXc	UXa - UXi - UXm	
	Entrepôt		UXi - UXa - UXm	UXc

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
secondaire ou tertiaire	Bureau	UXc	UXa – UXi – UXm	
	Centre de congrès et d'exposition	UXa – UXi – UXm	UXc	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UXa – UXi – UXc-UXm		

Sous destinations autorisées sous conditions :

► Logement et hébergement

En sous-secteur UXi, seuls sont autorisés les logements et hébergements directement liés à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance et/ou le gardiennage, dans la limite de 100m² de surface plancher maximum.

► Artisanat et commerce de détail

- En sous-secteurs UXc et UXm sont autorisés les constructions et changements de destination dont la surface de vente est supérieure à 300m².
- En sous-secteur UXm couvert par un « cœur commercial » des surfaces de vente inférieure à 300m² sont autorisées.

► Restauration

- En sous-secteurs UXc et UXm sont autorisés les constructions et changement de destination dont la surface de plancher est supérieure à 300m².
- En sous-secteur UXm couvert par un « cœur commercial » des surfaces de plancher inférieure à 300m² sont autorisées.

► Commerce de gros

En sous-secteurs UXc et UXm la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation du sous-secteur et avec un point de vente présent sur le sous-secteur considéré, et d'être d'une surface de plancher supérieure à 300m².

► Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En sous-secteurs UXc sont autorisés les constructions et changements de destination dont la surface de plancher est supérieure à 300m².

► Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

En sous-secteur UXi la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone.

► Entrepôt

En sous-secteur UXc la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation du sous-secteur et avec un point de vente présent sur le sous-secteur considéré.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

► Ensemble des sous-secteurs :

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit en retrait de minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques ou privées.

Un recul ponctuel, ne représentant pas plus du tiers de la façade, est possible dans une bande comprise entre 1,5 m. et 5 m. des voies et emprises publiques.

Règles alternatives :

- *Cas particuliers en lien avec les caractéristiques de certaines voies :*
 - *RN 20 : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la route de 35m. Les extensions pourront cependant être construites à la même distance que le bâtiment principal existant.*
 - *RD12 et bretelle de raccordement à la RN20 : les constructions doivent être implantées à 25 m de l'axe de la voie*
 - *RD624 : Toute construction nouvelle doit être alignée à 20 m de l'axe de la voie ; il pourra toutefois être dérogé à cette règle : dans ce cas, toute construction devra être alignée à 20m de l'axe de la voie sur au moins un point du bâti.*
 - *RD 919 et 117 : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise des voies, au moins égale à 5 mètres.*

- Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Implantation depuis les limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives, sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu,
- Soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Le dépôt de matériaux devra être implanté à, au moins, 6 mètres des limites séparatives.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur

► Ensemble des sous-secteurs :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, ...) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Règles alternatives :

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les constructions relevant des sous-destinations « hôtel » et « équipement sportif », jusqu'à 19 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- Pour les constructions relevant de la sous-destination « industrie », au regard des besoins techniques de l'activité, notamment en lien avec les impératifs de process de production.
- Pour les constructions et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Façades

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Éléments techniques

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Toitures

► Ensemble des sous-secteurs :

Les toitures peuvent être à double pente, mono-pente ou en terrasse.

Dans le cas des toitures à pente, la pente de toit est comprise entre 25 et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées à condition d'être masquées par un acrotère de hauteur suffisante. La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager. Les tuiles noires sont interdites.

Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier.

Les souches de cheminée doivent être enduites.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Stockage - Chargement

Tout dépôt ou stockage de matériau, équipement ou fourniture doit préférentiellement être entreposé dans un ou des bâtiments clos. A défaut, leur dépôt ou stockage en extérieur est possible, sous réserve d'atténuer leur perception depuis les abords du site. Il est interdit le long des voies et emprises publiques.

Clôtures

► Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures et les portails ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'ils sont réalisés, les clôtures et les portails doivent s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage ou autre système à claire voie pour une hauteur maximale de 2m.

Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles. Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres

► Ensemble des sous-secteurs :

Le revêtement des espaces libres (non constitutifs d'emprise au sol), tel que les aires de stationnements, les voies de circulation internes, les espaces de stockages... doit être réduit aux stricts besoins de l'activité.

Les espaces libres laissés non revêtus doivent autant que possible être regroupés afin de pouvoir bénéficier d'un traitement paysager qualitatif. Ils seront traités et aménagés (plantation d'arbres, engazonnement, placettes...) de façon à intégrer le site dans le paysage urbain. Les aires de stationnement ou de livraison devront donc être réfléchies de façon à limiter au maximum les délaissés.

Les aires de stationnements et de livraison devront préférentiellement s'implanter à l'arrière ou sur le côté de la construction par rapport aux voies publiques afin d'en limiter la perception depuis l'espace public.

► **En zone UXc et UXm :**

La conception des aires de stationnement devra prévoir une continuité piétonne continue le long des façades et libre de tout obstacle, sauf contraintes techniques particulières, et en tenant compte des impératifs d'accessibilité des établissements.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

► **Ensemble des sous-secteurs :**

Les espaces libres dans les marges de reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager favorisant l'insertion de la construction et ses abords dans son environnement et limitant la perception des éléments fonctionnels : dissimulation des éléments techniques, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnements.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

2.4. Stationnement

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les revêtements perméables des parkings sont privilégiés. L'aménagement de circulation pour les piétons doit être prévue à partir des voies publiques ou privées.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur

extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme :

- 6 mètres pour les voies en impasse,
- 6 mètres pour les voies à un seul sens de circulation,
- 8,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée :

- 4 mètres pour les voies en impasse,
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation,
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et cyclables sont recommandées ou des aménagements type zone de rencontre ou zone 30.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3.2. Desserte par les réseaux

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISEES

DISPOSITIONS DE LA ZONE AUB

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

La zone AUB a été définie en corrélation avec les éléments de la zone UB. Une distinction des zones AUB a été faite permettant de répondre au mieux aux réalités urbaines des nouveaux secteurs d'urbanisation. Aussi, en fonction de la localisation des secteurs sur les communes et de la forme urbaine envisagée, le zonage AUB2 ou AUB1 a été défini :

- La **zone AUB2** s'applique sur des secteurs dont la volonté est que les constructions présentent un faible recul par rapport à l'emprise publique, qu'une hauteur plus élevée des constructions soient permises et que la densité des constructions y soient plus importantes.
- La **zone AUB1** s'applique sur des secteurs dont la volonté est d'autoriser un recul des constructions, tout en ayant une densité moins importantes.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées, ou autorisées sous conditions, ne doivent pas générer de nuisances pour les habitants de ladite zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUB1 – AUB2		
	Exploitation forestière	AUB1 – AUB2		
Habitation	Logement		AUB1 – AUB2	
	Hébergement		AUB1 – AUB2	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			AUB1 – AUB2
	Restauration	AUB1 – AUB2		
	Commerce de gros	AUB1 – AUB2		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		AUB1 – AUB2	
	Cinéma	AUB1 – AUB2		
	Hôtels	AUB1 – AUB2		
	Autres hébergements touristiques	AUB1 – AUB2		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AUB1 – AUB2	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AUB1 – AUB2	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		AUB1 – AUB2	
	Salle d'art et de spectacles		AUB1 – AUB2	
	Équipements sportifs		AUB1 – AUB2	
	Lieux de culte		AUB1 – AUB2	
	Autres équipements recevant du public		AUB1 – AUB2	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	AUB1 – AUB2		
	Entrepôt	AUB1 – AUB2		
	Bureau		AUB1 – AUB2	
	Centre de congrès et d'exposition	AUB1 – AUB2		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUB1 – AUB2		

Sous destinations autorisées sous conditions :

► Artisanat et commerce de détail

- En sous-secteurs AUB2 et AUB1, pour les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, la sous-destination n'est autorisée qu'au sein des secteurs ciblés « cœur commercial »
- Pour ces communes, en dehors des secteurs « commercial », seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.
- Dans les autres commune la sous-destination est autorisée en sous-secteur AUB2 et AUB1.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Mixité sociale

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

► En sous-secteur AUB2 :

- Les façades donnant sur rue des constructions doivent s'implanter :
 - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques. Un recul ponctuel, ne représentant pas plus du tiers de la façade, est possible dans une bande comprise entre 1,5 m. et 5 m. des voies et emprises publiques.
 - Soit dans une bande d'implantation comprise entre 1,5m. et 5 m. des voies et emprises publiques.
- Des saillies sont autorisées jusqu'à 80 cm pour les balcons et toitures à condition de respecter une hauteur par rapport à la chaussée supérieure à 4,5 m.

•

Règles alternatives :

- *Pour les annexes non accolées, une implantation différente peut être autorisée ou imposée de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.*
- *Pour les extensions de moins de 50 m.² une implantation différente peut être autorisée*
- *Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque la topographie du terrain, l'existence de servitudes ou de réseaux ne rendent pas possible une implantation à l'alignement ou dans la bande d'implantation, une implantation différente, au plus proche de la voie ou emprise publique, peut-être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.*
- Les bassins de piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m. par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5 m. minimum.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

► **En sous-secteur AUB1 :**

- Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 25 m. de profondeur à compter de la limite des voies et emprises publiques.

Au-delà de la bande constructible l'édification d'annexes, extensions, piscines est autorisé dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulée.

Règles alternatives :

Lorsque la topographie du terrain, l'existence de servitudes ou de réseaux ne rendent pas possible une implantation des constructions dans leur totalité dans la bande constructible, une implantation en dehors de la bande constructible pour une partie de la construction peut être autorisée.

- Les bassins de piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m. par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5 m. minimum.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Implantation depuis les limites séparatives

► **Ensemble des sous-secteurs :**

- L'implantation des constructions peut être en limite séparative, notamment dans le cas d'opération de logements mitoyens ;
- L'implantation des constructions peut observer un recul par rapport aux limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m., sauf pour les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Emprise au sol

► **En sous-secteurs AUB2 :**

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

► **En sous-secteurs AUB1 :**

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

Hauteur

► En sous-secteurs AUB2 :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 13 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

Règles alternatives :

Lorsque des constructions limitrophes ou en vis-à-vis ont une hauteur supérieure, la construction à édifier peut s'aligner sur cette hauteur.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

► En sous-secteurs AUB1 :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Façades

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Éléments techniques

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Toitures

► Ensemble des sous-secteurs :

Les toitures du volume principal de la construction doivent être à double pente à minima. La pente des toitures devra s'intégrer à la physionomie des tissus environnants.

Les toits terrasses, s'ils ne constituent pas un espace aménagé, peuvent être végétalisés.

Les volumes secondaires accolés au volume principal ainsi que les annexes peuvent ne présenter qu'un pan de toiture.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques

► En sous-secteurs AUB2 :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie.

Toute clôture peut être doublée d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

► En sous-secteurs AUB1 :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 1,6 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie, doublée éventuellement d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Clôtures sur limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.

Un mur d'une hauteur maximale de 2 m. dans la limite de 15 m. maximum de long sur l'ensemble des limites séparatives peut-être ponctuellement autorisé.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres des habitations

► Ensemble des sous-secteurs :

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » (majoritairement d'un seul tenant) selon la part minimale indiquée dans le tableau ci-dessous :

Surface de l'unité foncière	
- 300 m ²	= non réglementé
Entre 300 et 499m ²	= 15% min pleine terre
Entre 500 et 999m ²	= 30% min pleine terre
1000m ² et plus	= 50% min pleine terre

Dans le cas d'une parcelle issue de la division d'une parcelle bâtie, la part (%) à maintenir en pleine terre est celle qui était applicable à la parcelle d'origine.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Obligations en matière de plantations

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

2.4. Stationnement

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à toutes les zones.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- Largeur de chaussée
 - 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- Trottoir : dès lors que cela est possible l'aménagement d'un trottoir pourra être exigé selon les recommandations suivantes :
 - A minima un trottoir de 1.4 m de largeur et exempt de tout obstacle.
 - Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3.2. Desserte par les réseaux

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS DE LA ZONE AUE

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

La zone AUE correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation dont la vocation est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUE		
	Exploitation forestière	AUE		
Habitation	Logement			AUE
	Hébergement		AUE	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	AUE		
	Restauration	AUE		
	Commerce de gros	AUE		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUE		
	Cinéma	AUE		
	Hôtels	AUE		
	Autres hébergements touristiques	AUE		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AUE	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AUE	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		AUE	
	Salle d'art et de spectacles		AUE	
	Équipements sportifs		AUE	
	Lieux de culte		AUE	
	Autres équipements recevant du public		AUE	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	AUE		
	Entrepôt	AUE		
	Bureau	AUE		
	Centre de congrès et d'exposition	AUE		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUE		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Logement

- Dans tous les sous-secteurs, seuls sont autorisés les logements directement liés à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance et/ou le gardiennage, dans la limite de 100m² de surface plancher maximum.
- Les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Logement » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m. au moins de la limite des voies et emprises publiques.

Règles alternatives :

- *Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.*

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Implantation depuis les limites séparatives

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées :

- Soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être à moins de 3 mètres.
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être à moins de 5 mètres lorsque l'unité foncière jouxte une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte (UA, UB, UC, 1AUA, AUB, AUO).

Les espaces de transition ainsi dégagés devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif notamment par la plantation dense d'arbustes et arbres à moyen ou grand développement.

Règles alternatives :

Sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation est inférieure au retrait minimum imposé, les extensions et annexes accolées peuvent s'implanter en observant le même retrait (sans diminuer le retrait du bâtiment existant).

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Façades

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Éléments techniques

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Toitures

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives

Lorsqu'ils sont réalisés, les clôtures et les portails doivent s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres laissés non revêtus doivent autant que possible être regroupés afin de pouvoir bénéficier d'un traitement paysager qualitatif. Ils seront traités et aménagés (plantation d'arbres, engazonnement, placettes...) de façon à intégrer le site dans le paysage urbain. Les aires de stationnement ou de livraison devront donc être réfléchies de façon à limiter au maximum les délaissés.

Les aires de stationnements et de livraison devront préférentiellement s'implanter à l'arrière ou sur le côté de la construction par rapport aux voies publiques afin d'en limiter la perception depuis l'espace public.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres dans les marges de reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager favorisant l'insertion de la construction et ses abords dans son environnement et limitant la perception des éléments fonctionnels : dissimulation des éléments techniques, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnements.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

2.4. Stationnement

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- Largeur de chaussée
 - 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- Trottoir : à minima un trottoir de 1.4m de largeur et exempt de tout obstacle. Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

3.2. Desserte par les réseaux

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

DISPOSITIONS DE LA ZONE AUTH

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

La zone **AUXTh** correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation et dédiés à l'hébergement touristique et aux activités associées.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages activités et affectations des sols

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUTH		
	Exploitation forestière	AUTH		
Habitation	Logement			AUTH
	Hébergement	AUTH		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			AUTH
	Restauration		AUTH	
	Commerce de gros	AUTH		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			AUTH
	Cinéma	AUTH		
	Hôtels	AUTH		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Autres hébergements touristiques		AUTH	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AUTH		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTH		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUTH		
	Salle d'art et de spectacles			AUTH
	Équipements sportifs			AUTH
	Lieux de culte	AUTH		
	Autres équipements recevant du public			AUTH
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	AUTH		
	Entrepôt	AUTH		
	Bureau			AUTH
	Centre de congrès et d'exposition	AUTH		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUTH		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Logement

Dans le sous-secteur AUTH :

- La création de nouveaux logements n'est autorisée qu'à condition d'être directement liée à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance ou le gardiennage d'un site et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Logement » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

► **Artisanat et commerce de détail**

En sous-secteur AUTH, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone ; les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT.

► **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

En sous-secteur UTh, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone ; les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT.

► **Salle d'art et de spectacles / Equipements sportifs / Autres équipements recevant du public**

Seules sont autorisées les constructions en lien avec la vocation de la zone et sous réserve que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher totale existante dans le sous-secteur concerné.

► **Bureau**

En sous-secteur AUTH, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone, les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées.

Règles alternatives :

- *Pour les annexes non accolées, une implantation différente peut être autorisée ou imposée de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.*
- *Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.*

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Implantation depuis les limites séparatives

Les constructions (y compris les piscines) doivent être implantée avec un recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m.

L'implantation en limite séparative est cependant possible :

- Lorsqu'elle est limitée au rez-de-chaussée de la construction
- Lorsque la construction de la parcelle mitoyenne est implantée sur la limite séparative

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément.

Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière appartenant à la zone.

Hauteur

Non réglementé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Façades

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Toitures

La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager.

Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Stockage - Chargement

Tout dépôt ou stockage de matériau, équipement ou fourniture doit préférentiellement être entreposé dans un ou des bâtiments clos. A défaut, leur dépôt ou stockage en extérieur est possible, sous réserve d'atténuer leur perception depuis les abords du site. Il est interdit le long des voies et emprises publiques.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un grillage ou autre système à claire voie pour une hauteur maximale de 2m.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres des habitations

50% de l'unité foncière appartenant à la zone doit être maintenue en espace de pleine terre.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

► En sous-secteur UTh :

Les espaces boisés existants au sein de ces secteurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'implantation de constructions ou installations doit être réfléchie de façon à limiter au maximum la coupe d'arbres.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.4. Stationnement

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- Largeur de chaussée
 - 3,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- Trottoir : à minima un trottoir de 1.4m de largeur et exempt de tout obstacle. Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3.2. Desserte par les réseaux

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS DE LA ZONE AUX

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

La zone AUX correspond aux secteurs à urbaniser dont la vocation est d'accueillir des activités économiques. Cette zone est divisée en 2 sous-secteurs :

- Le sous-secteur AUXi qui correspond aux zones d'activités à vocation principale industrielle et technologique
- Le sous-secteur AUXc qui correspond aux zones d'activités à vocation principale commerciale

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées, ou autorisées sous conditions, ne doivent pas générer de nuisances pour les habitants de ladite zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUXi - AUXc		
	Exploitation forestière	AUXi - AUXc		
Habitation	Logement	AUXc		AUXi
	Hébergement	AUXc		AUXi

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	AUXi		AUXc
	Restauration	AUXi		AUXc
	Commerce de gros	AUXi		AUXc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUXi		AUXc
	Cinéma	AUXi - AUXc		
	Hôtels	AUXi	AUXc	
	Autres hébergements touristiques	AUXi - AUXc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AUXc	AUXi	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUXc	AUXi	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUXi	AUXc	
	Salle d'art et de spectacles	AUXi	AUXc	
	Équipements sportifs	AUXi	AUXc	
	Lieux de culte	AUXi - AUXc		
	Autres équipements recevant du public	AUXi - AUXc		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	AUXc	AUXi	
	Entrepôt		AUXi	AUXc
	Bureau	AUXc	AUXi	
	Centre de congrès et d'exposition	AUXi	AUXc	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUXc - AUXi		

Sous destinations autorisées sous conditions :

► Logement et hébergement

En sous-secteur AUXi, seuls sont autorisés les logements et hébergements directement liés à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance et/ou le gardiennage, dans la limite de 100m² de surface plancher maximum.

► Artisanat et commerce de détail

En sous-secteur AUXc sont autorisés les constructions et changements de destination dont la surface de vente est supérieure à 300m².

► Restauration

- En sous-secteur AUXc sont autorisés les constructions et changement de destination dont la surface de plancher est supérieure à 300m².

► Commerce de gros

En sous-secteur AUXc, la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation du sous-secteur et avec un point de vente présent sur le sous-secteur considéré, et d'être d'une surface de plancher supérieure à 300m².

► Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En sous-secteur AUXc est autorisé les constructions et changements de destination dont la surface de plancher est supérieure à 300m².

► Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

En sous-secteur AUXi la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone.

► Entrepôt

En sous-secteur AUXc la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation du sous-secteur et avec un point de vente présent sur le sous-secteur considéré.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit en retrait de minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques ou privées.

Un recul ponctuel, ne représentant pas plus du tiers de la façade, est possible dans une bande comprise entre 1,5 m. et 5 m. des voies et emprises publiques.

Règles alternatives :

Règles alternatives :

- *Cas particuliers en lien avec les caractéristiques de certaines voies :*
 - *RN 20 : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la route de 35m. Les extensions pourront cependant être construites à la même distance que le bâtiment principal existant.*
 - *RD12 et bretelle de raccordement à la RN20 : les constructions doivent être implantées à 25 m de l'axe de la voie*
 - *RD624 : Toute construction nouvelle doit être alignée à 20 m de l'axe de la voie ; il pourra toutefois être dérogé à cette règle : dans ce cas, toute construction devra être alignée à 20m de l'axe de la voie sur au moins un point du bâti.*
 - *RD 919 et 117 : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise des voies, au moins égale à 5 mètres.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.*

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Implantation depuis les limites séparatives

Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives, sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu,
- Soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Le dépôt de matériaux devra être implanté à, au moins, 6 mètres des limites séparatives.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, ...) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Règles alternatives :

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- *Pour les constructions relevant des sous-destinations « hôtel » et « équipement sportif », jusqu'à 19 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.*
- *Pour les constructions relevant de la sous-destination « industrie », au regard des besoins techniques de l'activité, notamment en lien avec les impératifs de process de production.*
- *Pour les constructions et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.*

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Façades

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Éléments techniques

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Toitures

Les toitures peuvent être à double pente, mono-pente ou en terrasse.

Dans le cas des toitures à pente, la pente de toit est comprise entre 25 et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées à condition d'être masquées par un acrotère de hauteur suffisante. La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager. Les tuiles noires sont interdites.

Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier.

Les souches de cheminée doivent être enduites.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Stockage - Chargement

Tout dépôt ou stockage de matériau, équipement ou fourniture doit préférentiellement être entreposé dans un ou des bâtiments clos. A défaut, leur dépôt ou stockage en extérieur est possible, sous réserve d'atténuer leur perception depuis les abords du site. Il est interdit le long des voies et emprises publiques.

Clôtures

Les clôtures et les portails ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'ils sont réalisés, les clôtures et les portails doivent s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage ou autre système à claire voie pour une hauteur maximale de 2m.

Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles. Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres

Le revêtement des espaces libres (non constitutifs d'emprise au sol), tel que les aires de stationnements, les voies de circulation internes, les espaces de stockages... doit être réduit aux stricts besoins de l'activité.

Les espaces libres laissés non revêtus doivent autant que possible être regroupés afin de pouvoir bénéficier d'un traitement paysager qualitatif. Ils seront traités et aménagés (plantation d'arbres, engazonnement, placettes...) de façon à intégrer le site dans le paysage urbain. Les aires de stationnement ou de livraison devront donc être réfléchies de façon à limiter au maximum les délaissés.

Les aires de stationnements et de livraison devront préférentiellement s'implanter à l'arrière ou sur le côté de la construction par rapport aux voies publiques afin d'en limiter la perception depuis l'espace public.

La conception des aires de stationnement devra prévoir une continuité piétonne continue le long des façades et libre de tout obstacle, sauf contraintes techniques particulières, et en tenant compte des impératifs d'accessibilité des établissements.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres dans les marges de reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager favorisant l'insertion de la construction et ses abords dans son environnement et limitant la perception des éléments fonctionnels : dissimulation des éléments techniques, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnements.

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

2.4. Stationnement

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les revêtements perméables des parkings sont privilégiés. L'aménagement de circulation pour les piétons doit être prévue à partir des voies publiques ou privées.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme :

- 6 mètres pour les voies en impasse,
- 6 mètres pour les voies à un seul sens de circulation,
- 8,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée :

- 4 mètres pour les voies en impasse,
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation,
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et cyclables sont recommandées ou des aménagements type zone de rencontre ou zone 30.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

3.2. Desserte par les réseaux

➔ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

DISPOSITIONS DE LA ZONE AU0

La **zone AU0** correspond à des secteurs fermés à l'urbanisation et sont soumises à une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS DE LA ZONE N

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

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

La **zone N** se décline selon les sous-secteurs suivants :

- La **zone N1** correspond aux espaces naturels identifiés comme des réservoirs de biodiversité secondaires de la trame verte et bleue.
- La **zone Ntvb** correspond aux espaces naturels présentant un enjeu écologique fort : réservoirs de biodiversité principaux de la trame verte et bleue, zones tampons autour des cours d'eau, zones humides, plans d'eau.
- La **zone NE** correspond aux secteurs d'estives.
- La **zone NL** correspond aux secteurs naturels de loisirs.
- La **zone NJ** correspond aux secteurs dédiés à la pratique du jardinage des particuliers (type jardins familiaux)
- La **zone NC** correspond aux secteurs de carrières et gravières.
- La **zone Ngdv** correspond pour aux aires d'accueil des Gens du Voyages aujourd'hui existantes

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

- En zone N, le développement des projets de production d'énergie renouvelable relevant de la sous-destination « exploitation agricole » doit être strictement limité au fonctionnement de l'exploitation agricole, en compatibilité avec celle-ci, sans porter atteinte aux espaces naturels et/ou les paysages.
- Dans les sous-secteurs N1, Ntvb, NE, NL sont autorisés les installations et équipements légers nécessaires aux activités pastorales (clôtures, parc de contention et de tri, passages canadiens, aménagements de pistes, de points d'eau), dans le respect de leurs réglementations spécifiques et le cas échéant sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques.
- En sous-secteur NJ, seules sont autorisées les constructions et installations légères en lien avec la pratique du jardinage de type abris de jardins et serres. Leurs emprises au sol est limitée à 10m² et 3m. de hauteur. Elles sont assimilées aux « annexes » pour les règles édictées dans la zone N.

- En sous-secteurs Ntvb, les aménagements ou utilisations du sol ayant pour effet d'entraver le passage de la faune, de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu sont interdits.
 - Dans les zones N1, NE, NJ, NL et Ntvb, sont autorisés les aménagements et installations concourant à la valorisation de la biodiversité et du paysage.
 - En sous-secteur Ngdv, seuls sont autorisés les aménagements et installation en lien la vocation de la zone, sous réserve d'une bonne insertion architecturale.
- Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ntvb, NL, NC, Ngdv		N1, NE
	Exploitation forestière	NC, NL, Ngdv	N1	NE, Ntvb
Habitation	Logement	NC, NE, NL,		N1, Ntvb, Ngdv
	Hébergement	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NC, NE, NL, Ngdv		N1, Ntvb
	Restauration	NC, NE, NL, Ngdv		N1, Ntvb
	Commerce de gros	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv		
	Cinéma	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv		
	Hôtels	NC, NE, NL, Ntvb, Ngdv		N1
	Autres hébergements touristiques	NC, NE, NL, Ngdv		N1, Ntvb
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NC, Ntvb, NE, Ngdv		N1, NL

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv		
	Salle d'art et de spectacles	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv		
	Équipements sportifs	N1, Ntvb, NC, NE, Ngdv		NL
	Lieux de culte	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv		
	Autres équipements recevant du public	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NE, NL, Ngdv		NC, N1, Ntvb
	Entrepôt	N1, Ntvb, NE, NL, Ngdv		NC
	Bureau	NE, NL, NC, Ngdv,		N1, Ntvb
	Centre de congrès et d'exposition	N1, Ntvb, NE, NL, NC, Ngdv		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	N1, Ntvb, NE, NL, NC, Ngdv		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Exploitation agricole

- En sous-secteurs **N1**, pourront être admis, la construction, l'aménagement, l'extension et la surélévation de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou, pour les communes situées hors périmètre loi Montagne, au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...), sous conditions cumulatives :
 - pour chaque site d'exploitation agricole (un site d'exploitation agricole devant s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des installations, bâtiments et constructions existants à la date d'approbation du PLUi-H et futurs ne dépasse pas 5000m² ;
 - de démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou une exploitation agricole significative ou pérenne ;
 - qu'ils soient localisés à une distance maximale de 50m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées, ou création d'exploitation ;

- de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...);
 - de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment).
- En **sous-secteur NE**, seuls sont autorisées les constructions et extensions de cabanes pastorales sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment);
 - De démontrer une nécessité fonctionnelle et géographique en lien avec l'activité pastorale (surveillance et soin des animaux);
 - De ne pas dépasser 30m² de surface plancher cumulée.

► Exploitation forestière

- En **sous-secteur Ntvb**, les constructions, extensions et annexes liées à l'exploitation forestière sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment).
- En **sous-secteur NE**, les constructions, extensions et annexes liées à l'exploitation forestière sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités pastorales.

► Logement

- En **sous-secteur N1 et Ntvb** sont autorisés les nouveaux logements, dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique sous réserve que ce changement de destination ne porte pas atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières, ni à la qualité paysagère des sites.

Les règles concernant l'extension de ces bâtiments, la construction ou l'extension d'annexes, sont celles applicables à l'extension des habitations existants.

- Dans les **sous-secteurs N1 et Ntvb**, les extensions et/ou surélévations des habitations existantes, sont autorisées à condition :
 - De ne pas dépasser la limite de 30 % de surface de plancher initial avec un total cumulé (neuf et ancien) maximum de 150 m² de surface de plancher, cette limitation de surface ne s'applique pas dans le cadre de l'aménagement d'une grange accolée au logement existant.
 - De ne pas créer de nouveau logement.
 - De ne porter atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières.
- Dans les **sous-secteurs N1 et Ntvb**, la construction d'annexes est autorisée à condition :
 - D'une implantation à une distance maximale de 20 m de la construction principale,

- D'une emprise au sol maximale de 50 m² pour l'ensemble des annexes,
- De ne porter atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières.

Les annexes autorisées ne doivent pas créer de nouveau logement

- En sous-secteur **Ngdv**, seuls sont autorisés les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve qu'ils n'engendrent pas d'augmentation de la surface de plancher et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

► Artisanat et commerce de détail :

En sous-secteur N1 et Ntvb, seul est autorisé le changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne porte pas atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières, ni à la qualité paysagère des sites.

► Restauration / Hôtel / Autres hébergements touristiques

En sous-secteur N1 et Ntvb, seul est autorisé le changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne porte pas atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières, ni à la qualité paysagère des sites.

► Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Dans les sous-secteurs N1 et NL, les constructions, extensions et annexes liées à la sous-destination sont autorisées à condition d'être compatible avec les activités agricoles, pastorales ou forestières existantes et le caractère naturel du site et à condition d'en respecter les qualités paysagères.

► Equipements sportifs

En sous-secteur NL, seules sont autorisées les constructions, extensions et annexes liées à la sous-destination, dans la limite de 40m² d'emprise au sol totale.

► Industrie / Entrepôt / Bureau

- En sous-secteur NC couverts par un secteur protégé en raison de richesse du sol et du sous-sol, les constructions, extensions et annexes relevant des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » et qui sont liées à la mise en valeur des richesses naturelles, sont autorisées dans les conditions et limites émises dans les arrêtés préfectoraux autorisant ces activités d'extraction.
- En sous-secteurs N1 et Ntvb, les sous-destinations « Industrie » et « Bureau » sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne porte pas atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières, ni à la qualité paysagère des sites.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

► Ensemble des sous-secteurs

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

L'implantation des extensions et annexes depuis les voies et emprises publiques ou privées n'est pas règlementée.

Règles alternatives :

- *Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation inférieure à 5m., une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 30m. par rapport au haut des berges.*

Implantation depuis les limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs

L'implantation des constructions doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m.

Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

Hauteur

► Ensemble des sous-secteurs

Pour les constructions relevant de la sous-destination « **exploitation agricole** », la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

Pour les **autres constructions**, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Façades

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Éléments techniques

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Toitures

► Ensemble des sous-secteurs :

Les toitures peuvent être à double pente, mono-pente ou en terrasse.

Dans le cas des toitures à pente, la pente de toit est comprise entre 25 et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées à condition d'être masquées par un acrotère de hauteur suffisante. La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager.

Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un simple grillage pour une hauteur maximale de 2m et ménageant des espaces pour la circulation de la petite faune, sauf dans le cas des clôtures constituant l'enclos d'animaux ou la protection de cultures.
- D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures sur limites séparatives**► Ensemble des sous-secteurs :**

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un simple grillage pour une hauteur maximale de 2m et ménageant des espaces pour la circulation de la petite faune, sauf dans le cas des clôtures constituant l'enclos d'animaux ou la protection de cultures.
- D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres des habitations

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.3. Stationnement

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3.2. Desserte par les réseaux

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS DE LA ZONE A

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

La **zone A** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, dont la vocation agricole est à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et/ou économique.

La **zone A** se décline selon les sous-secteurs suivants :

- La **zone A1** correspond aux espaces agricoles « ordinaires ».
- La **zone Atvb** correspond aux espaces agricoles présentant un enjeu écologique fort en raison de la présence de réservoirs de biodiversité, de zones humides et de plans d'eau.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

- En zone agricole, le développement des projets de production d'énergie relevant de la sous-destination « exploitation agricole » doit être strictement limité au fonctionnement de l'exploitation agricole, en compatibilité avec celle-ci, sans porter atteinte aux espaces naturels et/ou les paysages.
- Sont autorisés les installations et équipements légers nécessaires aux activités pastorales (clôtures, parc de contention et de tri, passages canadiens, aménagements de pistes, de points d'eau), dans le respect de leurs réglementations spécifiques et le cas échéant sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques.

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

1.2. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			A1, Atvb
	Exploitation forestière	A1, Atvb		
Habitation	Logement			A1, Atvb
	Hébergement	A1, Atvb		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			A1, Atvb
	Restauration			A1, Atvb
	Commerce de gros	A1, Atvb		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A1, Atvb
	Cinéma	A1, Atvb,		
	Hôtels			A1, Atvb
	Autres hébergements touristiques			A1, Atvb
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A1, Atvb		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A1, Atvb
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	A1, Atvb		
	Salle d'art et de spectacles	A1, Atvb		
	Équipements sportifs	A1, Atvb		
	Lieux de culte	A1, Atvb		
	Autres équipements recevant du public	A1, Atvb		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Atvb		A1
	Entrepôt	A1, Atvb		
	Bureau	A1, Atvb		
	Centre de congrès et d'exposition	A1, Atvb		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A1, Atvb		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Exploitation agricole

- Dans les **sous-secteurs A1 et Atvb**, pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole (un site d'exploitation agricole devant s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des installations, bâtiments et constructions existants à la date d'approbation du PLUi-H et futurs ne dépasse pas 10 000m² en A1 et 5000m² en Atvb :
 - la construction, l'aménagement, l'extension et la surélévation de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou, pour les communes situées hors périmètre loi Montagne, au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...), sous conditions cumulatives :
 - de démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou une exploitation agricole significative ou pérenne,
 - qu'ils soient localisés à une distance maximale du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées, ou création d'exploitation :
 - de 100 m en A1
 - de 50 m en Atvb,
 - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...);
 - en sous-secteur Atvb, de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment).
 - dans les **sous-secteurs A1 et Atvb**, des communes non comprises dans le périmètre Loi Montagne, les constructions et extensions, liées ou destinées au développement d'activités d'accueil à la ferme sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est « accessoire » (au sens de l'article 75 du Code Général des Impôts) à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole significative et pérenne,
 - d'être situées à une distance maximum des bâtiments et installations existants de l'exploitation (sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées) :
 - De 50 m en sous-secteur A1.
 - De 30 m en sous-secteur Atvb et sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment).
 - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP...),
 - de démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première,
 - d'être limitées à 100 m² d'emprise au sol cumulée par exploitation.
 - en sous-secteur Atvb, de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment).

► Logement

Dans les **sous-secteurs A1 et Atvb** sont autorisés :

- La construction et l'aménagement de logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserves cumulatives :
 - de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (notamment la nécessité d'une présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole significative et pérenne
 - qu'ils soient distants de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
 - et ne pas dépasser :
 - 200m² de surface plancher en sous-secteur A1.
 - 150m² de surface plancher en sous-secteur Atvb
 - en sous-secteur Atvb, de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment).
- L'extension et/ou la surélévation d'un logement existant à la date d'approbation du PLUi ou d'un logement de fonction créé, sans création de nouveau logement/hébergement, sous conditions cumulatives :
 - de ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum :
 - de 200 m² de surface plancher en sous-secteur A1,
 - de 150 m² de surface plancher en sous-secteur Atvb,
 - de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière riveraine ;
 - en sous-secteur Atvb, de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment).
- La construction ou l'extension d'annexes sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de la construction principale :
 - de 30m en sous-secteur A1
 - de 20m en sous-secteur Atvb
 - que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas
 - 100m² en sous-secteur A1
 - 50m² en sous-secteur Atvb
 - de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière riveraine ;
 - en sous-secteur Atvb, de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment).

Les annexes autorisées ne doivent pas créer de nouveau logement

- La création de nouveau logement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les règles concernant l'extension de ces bâtiments et la construction d'annexes sont celles applicables à l'extension des logements existants à date d'approbation du PLUi.

► Artisanat et commerce de détail

En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Restauration

En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Hôtels

En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Autres hébergements touristiques

En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Dans les **sous-secteurs A1 et Atvb** sont autorisés les constructions, extensions et annexes relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition d'être compatibles avec l'activité agricole.

► Industrie

- En sous-secteur A1, les constructions et extensions nécessaires :
 - Au stockage et à l'entretien de matériel agricole sont autorisées à condition d'être directement nécessaires
 - Au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...) sont autorisées à condition de démontrer leur nécessité fonctionnelle.
- En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

► Ensemble des sous-secteurs

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

L'implantation des extensions et annexes depuis les voies et emprises publiques ou privées n'est pas réglementée

Règle alternative :

- *Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation inférieure à 5m., une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.*
- *Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 30m. par rapport au haut des berges.*

Implantation depuis les limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs

L'implantation des constructions doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m.

Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Hauteur

► Ensemble des sous-secteurs

Pour les constructions relevant de la sous-destination « **exploitation agricole** », la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

Pour les **autres constructions**, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Façades

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Éléments techniques

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Toitures

► Ensemble des sous-secteurs :

Les toitures peuvent être à double pente, mono-pente ou en terrasse.

Dans le cas des toitures à pente, la pente de toit est comprise entre 25 et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées à condition d'être masquées par un acrotère de hauteur suffisante. La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager. Les tuiles noires sont interdites.

Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un simple grillage pour une hauteur maximale de 2m et ménageant des espace pour la circulation de la petite faune, sauf dans le cas des clôtures constituant l'enclos d'animaux ou la protection de cultures.
- D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures sur limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un simple grillage pour une hauteur maximale de 2m et ménageant des espace pour la circulation de la petite faune, sauf dans le cas des clôtures constituant l'enclos d'animaux ou la protection de cultures.
- D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres des habitations

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

2.4. Stationnement

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

3.2. Desserte par les réseaux

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS DE LA ZONE NSTECAL

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

La zone **Nstecal** correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité présents sur le territoire et fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle comprend 5 sous-secteurs :

- Le **sous-secteur Nt1** correspond au projet de création d'un projet d'habitations légères de loisirs à Ségura.
- Le **sous-secteur Nx1** correspond au projet de création d'une fromagerie à Loubières.
- Le **sous-secteur Nt2** correspond au projet de création d'un camping à la ferme à L'Herm.
- Le **sous-secteur Nt3** correspond au projet de création d'hébergement touristiques en lien avec une activité agricole à Saint-Martin-de-Caralp.
- Le **sous-secteur Nt4** correspond au développement et à la diversification des activités de l'établissement du Clos Cathala, à Saint-Paul-de-Jarrat.

4. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.1. Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols

► Sous-secteur Nt1 et Nt4

Les habitations légères de loisirs sont autorisées.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

► Sous-secteur Nx1

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

► Sous-secteur Nt2

Les terrains de camping, de caravaning, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes, sont autorisés.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

► Sous-secteur Nt3

Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes sont autorisés.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

4.2. Destinations et sous-destinations

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Sous-secteur Nt1

Est interdit l'ensemble des sous-destinations à l'exception :

- Du logement à condition d'être rattaché au gardiennage des hébergements touristiques présents sur place et d'être limité à 210 m² d'emprise au sol au sein de la zone.
- Des autres hébergements touristiques à condition d'être limitées à 230 m² d'emprise au sol au sein de la zone.

► Sous-secteur Nx1

Est interdit l'ensemble des sous-destinations à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail, sous-condition d'être rattaché à une activité agricole, et d'être limité à 1 200 m² d'emprise au sol au sein de la zone.

► Sous-secteur Nt2

Est interdit l'ensemble des sous-destinations à l'exception des autres hébergements touristiques à condition :

- De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et a pour support une exploitation pérenne,
- D'être limitées à 100 m² d'emprise au sol au sein de la zone.

Pour la construction repérée au sein du STECAL sur le règlement graphique ou l'OAP pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la destination autorisée est : les autres hébergements touristiques à condition d'être rattachée à l'activité agri-tourisme

► Sous-secteur Nt3

Est interdit l'ensemble des sous-destinations à l'exception des autres hébergements touristiques à condition :

- De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et a pour support une exploitation pérenne,
- D'être limitées à 150 m² d'emprise au sol au sein de la zone.

► Sous-secteur Nt4

Est interdit l'ensemble des sous-destinations à l'exception :

- Le logement, à condition : soit d'être rattaché à des fonctions de gardiennage et d'être limité à une emprise au sol de 200 m², soit d'être à destination des personnes dont la présence est nécessaire aux activités exercées sur place et d'être limité à 500 m² d'emprise au sol.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être limitées à 500 m² d'emprise au sol
- les autres hébergements touristiques à condition d'être limitées à une surface totale de 150 m² d'emprise au sol, chaque hébergement touristique ne devant pas dépasser 25 m² d'emprise au sol. Chaque hébergement touristique devra s'implanter au sein de la zone définie sur le règlement graphique et sur le schéma d'aménagement de l'OAP.

Pour la construction repérée au sein du STECAL sur le règlement graphique ou l'OAP pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les sous-destinations autorisées sont le logement et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être rattachée à l'activité déjà présente à proximité.

5. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation depuis les voies et emprises publiques

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

► Sous-secteur Nx1

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 20 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

Implantation depuis les limites séparatives

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

► Sous-secteur Nx1

L'implantation des constructions depuis les limites séparatives n'est pas réglementée.

En limite de zone A et N un recul particulier devra être respecté pour assurer le traitement d'une zone tampon devant faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Emprise au sol

► Sous-secteur Nt1

L'emprise au sol des nouvelles constructions à destination de logement au sein de la zone ne peut dépasser 210 m².

L'emprise au sol des nouvelles constructions à destination des autres hébergements touristiques au sein de la zone ne peut dépasser 230 m².

► Sous-secteur Nx1

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut dépasser 1 200 m².

► Sous-secteur Nt2

L'emprise au sol des nouvelles constructions au sein de la zone ne peut dépasser 100 m².

► Sous-secteur Nt3

L'emprise au sol des nouvelles constructions au sein de la zone ne peut dépasser 150 m².

► Sous-secteur Nt4

L'emprise au sol des nouvelles constructions au sein de la zone à destination de logement ne peut dépasser 700 m².

L'emprise au sol des nouvelles constructions au sein de la zone à destination des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne peut dépasser 500 m².

L'emprise au sol totale des constructions « autres hébergements touristiques » est limitée à une surface totale de 150 m², chaque hébergement touristique ne devant pas dépasser 25 m² d'emprise au sol.

Hauteur

► Sous-secteur Nt1

La hauteur maximale des constructions à destination de logement est fixée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à destination des autres hébergements touristiques est fixée à 6,3 mètres au faîtage.

► Sous-secteur Nx1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage.

► Sous-secteur Nt2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage.

Les extensions autorisées du bâti existant ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

► Sous-secteur Nt3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage.

► Sous-secteur Nt4

La hauteur maximale des nouvelles constructions au sein de la zone est fixée à 7 mètres au faîtage.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

5.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Façades

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Éléments techniques

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Toitures

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

► Sous-secteur Nx1

La pente de toit est comprise entre 20 et 30%. La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager.

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures

➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres des habitations

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

5.4. Stationnement

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

► Sous-secteur Nx1

Au sein de cette zone, il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

6. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

6.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Voiries

Dimensions, formes et caractéristiques techniques

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

6.2. Desserte par les réseaux

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE 7

LEXIQUE

1. DEFINITIONS DES SOUS-DESTINATIONS

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme définissent 5 destinations de constructions, divisées en 23 sous-destinations.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous certaines conditions sont fonction des zones.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- **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.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **La sous-destination « logement »** recouvre les 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 et les immeubles collectifs.
- **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.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **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.
- **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.
- **La sous-destination « autres hébergements touristiques »**, comprend quant à elle 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.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- **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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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.
- **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.
- **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.
- **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.

- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées 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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes

- **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.
- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées...
- **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.
- **La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne. »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

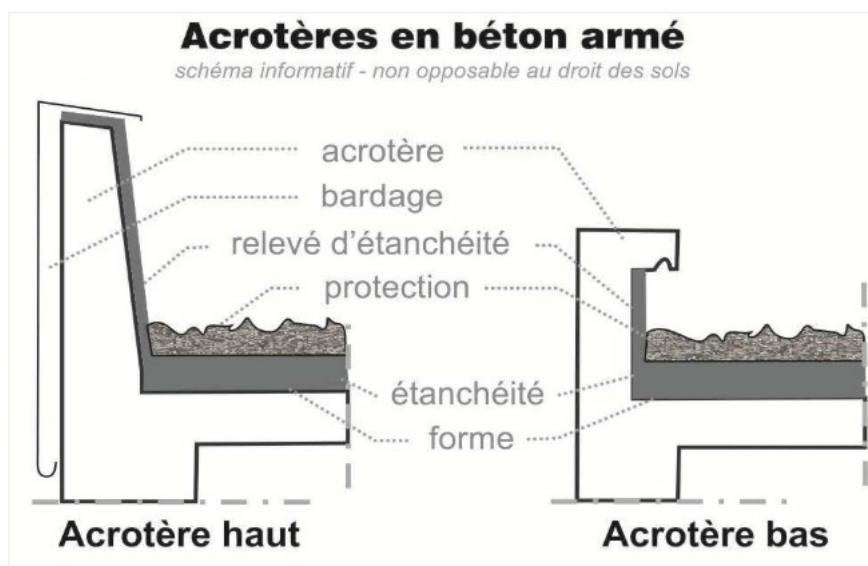
2. LEXIQUE

Acrotère

L'acrotère est un élément d'une façade situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord.

- La fonction première de l'acrotère étant de permettre l'étanchéité des toitures terrasses, sa hauteur est limitée à 60 centimètres et peut être portée à 1 mètre si des considérations techniques ou esthétiques le justifient.
- Au-delà de cette hauteur, l'acrotère sera considéré comme un élément décoratif et ou un élément de la construction :
 - o Soumis aux conditions d'intégration urbaines et aux caractéristiques architecturales des constructions
 - o Devant être pris en compte dans la hauteur de façade

Il ne sera donc pas accepté de plein droit.



Annexe

Sont considérés comme des annexes : les piscines, les garages, les vérandas, les abris de jardin et d'autres annexes aux constructions d'habitation répondant à la définition du Lexique National d'Urbanisme.

Lexique National d'Urbanisme

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

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Bande constructible

Le règlement définit des bandes constructibles dans lesquelles les constructions principales doivent s'implanter. Au-delà de ces bandes seules des annexes avec peu d'emprise au sol peuvent être autorisées. La bande constructible se calcule horizontalement depuis les limites des voies et emprises publiques existantes et à venir.

La bande constructible correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies existantes et à venir. La profondeur de la bande constructible principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à ces limites.

Bande d'implantation

Le règlement définit des bandes d'implantation dans lesquelles le recul de la façade par rapport aux voies et emprises publiques des constructions en premier rang sur la parcelle est encadré par un minimum et maximum.

La bande d'implantation est mesurée horizontalement et perpendiculairement par rapport à ces limites.

Bâti ancien

Le bâti ancien englobe toutes les constructions réalisées sur un mode constructif traditionnel.

Bâti contemporain

Le bâti contemporain est réalisé à partir de matériaux et de techniques ne répondant pas aux pratiques appliquées lors d'édification de bâti ancien, de type traditionnel.

Construction existante

Lexique National d'Urbanisme

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. La légalité de la construction peut notamment être établie avec la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

Lexique National d'Urbanisme

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.

Complément

Une liste de constructions ou d'éléments sont exclus de la définition d'emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60 centimètres du terrain et de plain-pied avec le RDC.
- Les saillies, non constitutives de surface de plancher.
- Les éléments permettant l'amélioration de la performance énergétique dans le cas de constructions existantes, dans limite de 30 centimètres.
-

Égout du toit

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

Extension

L'extension d'une construction existante s'entend comme un agrandissement, en continuité de ladite construction, au sol, et/ou en hauteur (on parle alors de surélévation) sans que la surface de plancher nouvellement créée ne dépasse 50 % de la surface de plancher existante.

Au-delà de ce seuil, le projet de construction est considéré comme une construction nouvelle pour l'application des règles du PLUi-H.

Façade

Lexique National d'Urbanisme

Les façades 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.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Hauteur

Lexique National d'Urbanisme

La hauteur 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 à l'égout du toit, 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.

Limites séparatives

Lexique National d'Urbanisme

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.

Logement traversant

Un logement traversant est un logement offrant une ouverture sur l'extérieur (fenêtre ou porte-fenêtre pouvant être ouverte) sur au moins 2 façades d'orientations différentes.

Obligation Légale de Débroussaillage

Il s'agit d'une pratique d'entretien de la végétation qui s'impose aux propriétaires de terrains et d'installations situés à moins de 200 mètres de bois ou de forêts. Cette obligation fixée par arrêté préfectoral (se référer à l'annexe 4.4.1) peut amener dans certains cas les propriétaires concernés à intervenir au-delà des limites de leur propriété, lorsque l'application de la règle des 50 mètres débroussaillés l'exige et lorsque les caractéristiques du terrain voisin n'imposent pas à son propriétaire d'en assurer lui-même le débroussaillage (terrain non situé en zone urbaine et non bâti).

Pleine terre

La pleine terre est une surface non construite constituée de terre, permettant l'écoulement des eaux vers la nappe phréatique et devant accueillir des plantations. Le passage des réseaux (électricité, eaux usées et potable...) est admis.

"Par espaces de pleine terre, on entend les espaces libres ne comportant pas de construction (en surélévation comme en sous-sol), et permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure profonds nécessaires au fonctionnement urbain (ouvrages ferroviaires par exemple) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre". (scot Grand Paris)

Rénovation lourde

La rénovation est dite lourde lorsqu'elle embarque des travaux qui touchent à la structure (les fondations, un plancher, un mur porteur, la toiture etc.).

Surface de plancher

Article R111-22 du code de l'urbanisme

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

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

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

Surface de vente

Insee

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Voies ou emprises publiques

Lexique National d'Urbanisme

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.