

# REGLEMENT



Département du Cantal  
Date : Février 2020

# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>2</b>
Division du territoire en zones	3
Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au document graphique du PLUi	5
<b>Dispositions générales</b>	<b>8</b>
Ouvrages publics	9
Performances énergétiques et environnementales des constructions	9
Normes d'accessibilité dans les aménagements des voiries et des espaces publics	10
Possibilités de dérogation au règlement	10
<b>Dispositions applicables aux différentes zones du PLU</b>	<b>11</b>
Zone U	12
Zone UY	22
Zone 1AU	27
Zone 1AUy	35
Zone 2AU et zone 2AUe	39
Zone A	41
Zone N	52
Autres éléments règlementés	63
<b>Lexique</b>	<b>69</b>

# Introduction

Le présent document est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.101.1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Montsalvy (fusionnée au 1er janvier 2017 pour former la CC de la Châtaigneraie cantalienne).

Le règlement est régi par les articles L. 151-8 et suivants ainsi que R. 151-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L. 151-8 du Code prévoit :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

L'article R. 151-9 du Code ajoute :

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

## Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet des articles du présent document :

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs non urbanisés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", elles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger et à valoriser en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les emplacements réservés**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les

caractéristiques ;

- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

# Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au document graphique du PLUi

## Zone urbaine avec les secteurs suivants :

- **Secteur UA**

Le secteur UA correspond aux bourgs, villages et hameaux accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une très forte densité du bâti. Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Il constitue le cœur historique des tissus bâtis anciens et compte de nombreux éléments patrimoniaux.

- **Secteur UB**

Le secteur UB présente un caractère résidentiel dominant sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Son intérêt patrimonial est faible. Le principe de mixité est également présent.

- **Secteur Ue**

Le secteur Ue correspond au secteur dévolu aux équipements publics.

- **Secteur Uy**

Le secteur Uy correspond aux zones d'activités présentes sur le territoire.

## Zone à urbaniser :

- **Zone 1AU**

Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation, moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain.

Les secteurs de la zone 1AU font l'objet d'« orientations d'aménagement et de programmation » obligatoires en vue d'assurer ces conditions.

- **Zone 2AU**

Zone à urbaniser fermée : elle sera ouverte à l'urbanisation suite à une modification du PLUi.

Les modalités permettant le lancement de cette modification sont précisées dans le règlement.

Les secteurs de la zone 2AU font l'objet d'« orientations d'aménagement et de programmation » en matière environnementale afin de garantir leur insertion future et le renforcement de la TVB.

Elle comprend :

- un **secteur 2AUe** correspondant à l'accueil d'un équipement de type centre médical à Calvinet.

## Zone agricole :

- **Zone A**

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend :

- un **secteur Ap** correspondant à des espaces agricoles sensibles, où aucune construction n'est autorisée
- un **secteur Ae** correspondant à des espaces agricoles jouant un rôle important pour la biodiversité, où seuls les bâtiments d'exploitation forestière sont autorisés sous certaines conditions

## Zone naturelle et forestière :

- **Zone N**

Zone comprenant les espaces nécessaires au maintien de la Trame Verte et Bleue du territoire. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise à l'exception de bâtiments utiles à l'exploitation forestière ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un **secteur Ne** correspondant à des espaces naturels sensibles et/ou d'intérêt d'un point de vue écologique
- un **secteur Nph** correspondant à des espaces naturels occupés par un champ photovoltaïque (Sénezergues – village de Leygues)
- un **secteur Nt** correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour des activités de loisirs et touristiques. Il comprend 2 sous-secteurs :
  - un **secteur Nt1** destiné à la mise en place d'aménagements légers
  - un **secteur Nt2** destiné à accueillir de l'hébergement touristique
- un **secteur Nx** correspondant à la carrière présente au nord-est de Montsalvy (partiellement sur le territoire et partagée avec la commune de Saint Hippolyte (Aveyron))

## Site patrimoniale remarquable (SPR) de Montsalvy

Le plan de zonage de l'AVAP est organisé en deux grandes zones : la zone 1 du bourg de Montsalvy, et la zone 2 de son écrin. Ces deux grandes zones sont divisées en sous-zones :

- **Zone 1 – « le bourg de Montsalvy » :**

- sous-zone 1A du cœur de bourg
- sous-zone 1B les faubourgs

- **Zone 2 - « l'écrin » :**

- sous-zone 2A du glacis agricole
- sous-zone 2B des secteurs d'urbanisation récente
- sous-zone 2C des hameaux à préserver
- sous- zone 2D des boisements à maintenir

Leur règlement spécifique est joint au présent document.



# Dispositions générales

## Ouvrages publics

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure. Ces ouvrages peuvent déroger à l'ensemble des articles du règlement de la zone.

Certains bâtiments et aménagements d'intérêt collectif sont autorisés en zones A et N sous réserve qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles, au regard de ce qu'ils apportent à la collectivité.

Afin de préciser et de cadrer les possibilités offertes par cette disposition, une liste des bâtiments ou aménagements possibles, tant en construction qu'en extension, a été fixée :

- constructions et installations en lien avec les réseaux desservant les communes du territoire ou les traversant (réservoirs d'eau, station d'épuration, transformateur électrique...)
- constructions et installations en lien avec la production et le transport d'énergie
- locaux publics de sanitaires (WC, lavabos, douches...) dans des bâtiments limités à 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- ateliers communaux limités à une emprise de 80m<sup>2</sup> au sol
- ouvrages destinés à la sécurité des personnes et des biens au regard des risques présents (murs de soutènement pour maintenir des terres, aménagements destinés à la sécurité incendie...)
- équipements nécessaires à l'accès, à l'exploitation et à la gestion des sites et espaces naturels
- cimetières
- installations artistiques
- bâtiments appartenant à des associations reconnues d'intérêt public dans une limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol (exemple : local SPA)

## Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

En application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable 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 retenues des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la

consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixé par voie réglementaire. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

## Normes d'accessibilité dans les aménagements des voiries et des espaces publics

Les nouveaux aménagements devront respecter les normes en vigueur pour l'accès des personnes à mobilité réduite, conformément au décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics :

*« (...) l'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.*

*Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics. »*

## Possibilités de dérogation au règlement

En application de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut 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 à 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. »*

# Dispositions applicables aux différentes zones du PLU

Organisation du règlement par zone :

**Chapitre 1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités .....**

1. Occupation et utilisation du sol interdites.....
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....

**Chapitre 2. Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....**

1. Volumétrie et implantation des constructions .....
2. Aspect extérieur .....

# Zone U

## Chapitre U.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		X
	Exploitation forestière	X		X
Habitation	Logement	X	X	
	Hébergement	X	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		X
	Restauration	X		X
	Commerce de gros	X		X
	Activités de services (clientèle)	X		X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		X
	Cinéma	X		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	X
	Salles d'art et de spectacle		X	X
	Equipements sportifs		X	X
	Autres équipements recevant du public		X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		X
	Entrepôt	X		X
	Bureau	X		X
	Centre de congrès et exposition	X		X

**UA et UB: x**

**Ue : x**

### 1. Occupations et utilisations du sol interdites

**Tous les secteurs (UA, UB et Ue)**

- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- La construction de bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, hormis ceux qui peuvent être admis sous les conditions fixées à l'article U.2

- Les bâtiments d'activités artisanales, hormis ceux qui peuvent être admis sous les conditions fixées à l'article U.2
- Les campings et les habitations légères de loisirs (HLL)
- Les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition...

---

## **Secteur Ue**

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de service public

### **2. Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Les bâtiments autorisés sous conditions sont autorisés sous réserve à la fois :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins
- qu'ils n'entraînent pas, en eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le voisinage des nuisances inacceptables: soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les activités commerciales ne peuvent excéder 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Conditions supplémentaires particulières pour les bâtiments agricoles :**

- Ils sont autorisés à l'exclusion des bâtiments d'élevage.
- Leur extension est autorisée dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la surface existante à l'approbation du PLUI.

Les extensions, la construction d'annexes et les changements de destination sont autorisés.

## Chapitre U.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les principes de celles-ci devront être suivis, notamment en ce qui concerne les densités.

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a \ Implantation des constructions par rapport aux emprises publique

##### Secteur UA

Les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement des voies et emprises publiques. Si la parcelle de projet est à l'angle de deux voies, l'alignement sur une seule voie est nécessaire.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Si au moins une annexe est implantée à l'alignement
- Si un muret matérialise la limite public/privé

##### Secteur UB

Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de maximum 10m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- lorsque le retrait permet d'améliorer l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement construit (en rapport avec les reculs d'alignement observables à proximité)
- si au moins une annexe est située à l'alignement
- si le terrain est bordé par au moins deux voies
- si un muret matérialise la limite public/privé.

##### Secteur Ue

Non règlementé

#### b \ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Application de l'article R111-17 du code de l'urbanisme :

*Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur*

*réglementaire des voies publiques.*

*Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.*

---

## **Secteur UA**

**Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.**

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif

**Les annexes seront édifiées sans contrainte d'implantation.**

---

## **Secteur UB**

L'implantation des constructions principales doit respecter au moins une des conditions suivantes :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit à une distance comprise entre 3 et 5m d'une limite séparative

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les bâtiments autres que destinés à l'habitation

**Les annexes seront édifiées soit de façon contigüe aux constructions principales, soit en limite séparative, soit en limite du domaine public.**

---

## **Secteur Ue**

Non règlementé.

### **c\ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Application de l'article R111-16 du code de l'urbanisme :

*Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.*

### **d\ Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 4m au faîtage (3m à l'acrotère en cas de toiture plate).

Ces hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues afin de ne pas introduire de rupture d'échelle.

Pour conserver le caractère du village, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. Les surélévations sont interdites si elles compromettent l'équilibre volumétrique avec les bâtiments voisins.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif;
- à l'extension de bâtiments existants dont la hauteur d'origine serait supérieure aux prescriptions du présent règlement, l'extension peut elle-même déroger au présent règlement dans la mesure où son insertion paysagère sera de meilleure qualité
- à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants dont la hauteur d'origine serait supérieure aux prescriptions du présent règlement

## **2. Aspect extérieur**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, en termes d'environnement, d'architecture, de paysage ou de composition urbaine.

Sous réserve d'une bonne intégration au lieu, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés pour les projets architecturaux contemporains de qualité, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Les constructions principales doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **a \ Toitures**

#### **Secteur UA**

Les pans de toiture des constructions principales seront symétriques sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

**Pour les constructions existantes anciennes :**

Les pentes et volumes de toitures existantes seront maintenus, notamment en cas de surélévation.

Les couvertures seront réalisées :

- soit en lauzes traditionnelles,
- soit en ardoises posées aux clous ou aux crochets teintés noirs,
- ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les dispositions anciennes de qualité (épis de faîtage, cheminées, corniches...) doivent être conservées et restaurées au plus près de l'existant.

Les châssis de toit sont autorisés mais doivent s'appuyer sur l'ordonnement des façades.

**Les lucarnes :**

Les lucarnes anciennes sont à conserver.

La création de nouvelles lucarnes doit rester conforme aux modèles des lucarnes anciennes traditionnelles :

- Dans le plan de la façade, elle est traitée comme celle-ci. Elle est à bâtière (avec 2 versants)

- En retrait de la façade, elle est traitée comme un élément de charpente. Elle est à capucine (avec 3 versants).

La couverture des lucarnes est constituée du même matériau que la toiture principale.

Des exceptions sont possibles :

- dans le cas d'une réfection de toiture, l'usage de matériaux différents est autorisé s'ils sont similaires à l'existant
- dans le cas d'extensions, une expression architecturale contemporaine est autorisée.

---

### **Pour les constructions neuves et la réfection des constructions existantes récentes :**

L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager. Les toitures et matériaux de couvertures seront :

- soit en tuiles canal ou similaire, de teinte rouge unie, avec une pente comprise entre 30 et 35%
- soit en matériaux plans d'aspect et de taille équivalente à l'ardoise (teinte ardoisée mate), avec une pente minimale de 70%
- soit en ardoises posées aux clous ou aux crochets teintés noirs avec une pente de toit minimale de 70%

Pour les projets d'architecture contemporaine, en fonction du caractère du bâtiment et de l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager, il pourra être autorisé des toitures :

- en métal (zinc pré patiné ou bac métallique imitation zinc) d'aspect mat et de teinte gris ardoisée
- terrasses avec protection d'étanchéité en graviers de teinte sombre ou avec un rendu végétal
- bardeaux de bois

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales. Une expression architecturale contemporaine y est cependant également autorisée.

---

## **Secteurs UB et Ue**

### **Pour les constructions existantes anciennes :**

Les pentes et volumes de toitures existantes seront maintenus, notamment en cas de surélévation. Les couvertures seront réalisées :

- soit en lauzes traditionnelles.
- soit en ardoises posées aux clous ou aux crochets teintés noirs.

Ou dans un matériau d'aspect similaire.

Pour les constructions neuves, l'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

## b \ Façades

Dans tous les secteurs, l'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et sur une façade à l'alignement avec l'espace public.

### Secteur UA

#### **Pour les constructions existantes anciennes :**

Les compositions des façades anciennes et l'ordonnement des baies existantes sont à respecter. Les enduits de façade seront à restituer dans des teintes et finitions identiques à celles des enduits locaux anciens. Il en va de même des matériaux particuliers visibles en façade (pierres d'angle, colombages...).

Les balcons sont interdits.

#### **Pour les constructions neuves et la réfection des constructions existantes récentes :**

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, sauf pour les constructions contemporaines qui pourront adopter des proportions différentes sous réserve d'une unité d'ensemble des percements. La gamme de couleur des façades devra respecter la palette locale et éviter les couleurs criardes. L'aspect des façades et la définition des rythmes des percements et des encadrements de baies, tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les façades seront constituées :

- d'enduit de teinte et de finition identiques à celles des enduits locaux anciens
- de maçonnerie de pierre locale
- de bardage en bois naturel de teinte grisée

Pour les constructions contemporaines, la gamme de couleur des façades devra respecter la palette locale et éviter les couleurs criardes.

### Secteurs UB et Ue

#### **Pour les constructions existantes anciennes :**

Les compositions des façades anciennes et l'ordonnement des baies existantes sont à respecter. Les enduits seront à restituer dans des teintes et finitions identiques à celles des enduits locaux anciens.

#### **Pour les constructions neuves et la réfection des constructions existantes récentes :**

La gamme de couleur des façades devra respecter la palette locale et éviter les couleurs criardes.

## c \ Ouvertures et menuiseries extérieures

Pour toutes les constructions, la couleur blanche brillant est exclue.

Les volets sont à harmoniser avec la façade et les menuiseries extérieures.

### Secteur UA

#### **Pour les constructions existantes**

La teinte et l'aspect des menuiseries seront en harmonie avec la teinte de la façade. Les menuiseries devront s'adapter à la forme des ouvertures.

Les menuiseries extérieures en bois seront privilégiées.  
Les persiennes métalliques pourront être restituées.  
Les portes resteront sobres.  
Les portes de garages seront de teinte sombre ou identique au fond de façade.

Les menuiseries spécifiques des anciennes devantures de commerces doivent être conservées et restaurées au plus près de leur état d'origine.

Les volets roulants sont interdits.

---

## **Secteurs UB et Ue**

Les coffres de volets roulants devront rester discrets, soit en étant dissimulés par le plan de la façade, soit en s'assimilant au châssis de la baie en étant traitée avec une même teinte sombre.

### **d \ Clôtures**

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60m.

Les clôtures végétales seront formalisées par des haies, composées avec des essences locales (liste de végétaux préconisés en annexe).

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite. Les systèmes d'occultation rapportés ne sont pas autorisés.

---

## **Secteur UA**

En limite avec l'espace public, la clôture sera matérialisée par un muret, mur ou mur-bahut d'une hauteur minimale de 60cm de hauteur.

### **e \ Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- d'être intégrés avec une sur-épaisseur limitée par rapport au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture,
- d'être de teinte sombre,
- d'être positionnés préférentiellement en partie basse du pan de toiture.

### **f \ Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (voir annexe jointe), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Tous les arbres plantés de façon obligatoire doivent avoir une circonférence minimum de 12/14.

## g \ Modifications du terrain naturel

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente, les constructions seront implantées de préférence parallèlement à la pente du terrain naturel.

Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 2 mètres. Ces derniers seront édifiés en pierres ou maçonnerie et revêtus d'un enduit de teinte sombre.

La hauteur des enrochements sera limitée à 2m.

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

**Les travaux projetés sur des terrains dont les pentes existantes sont supérieures à 30% pourront déroger aux règles relatives au terrassement et au soutènement mais devront aller dans le sens d'une insertion paysagère optimale.**

## h \ Divers

### Tous les secteurs

#### Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que: carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

#### Lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Aires de stationnement des constructions neuves :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

# Zone UY

## Chapitre UY.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et exposition		X	

### UY

#### 1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les habitations
- Les bâtiments d'exploitation agricole

#### 2. Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

Sans objet.

---

## Chapitre UY.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a\ Implantation

**Recommandations :**

L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les voies d'accès,
- les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

#### b\ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les bâtiments secondaires dissociés du bâti principal auront une hauteur maximale de 6 mètres au faîtage.

Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (silos, cages d'ascenseurs...).

## 2. ASPECT EXTERIEUR

**Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

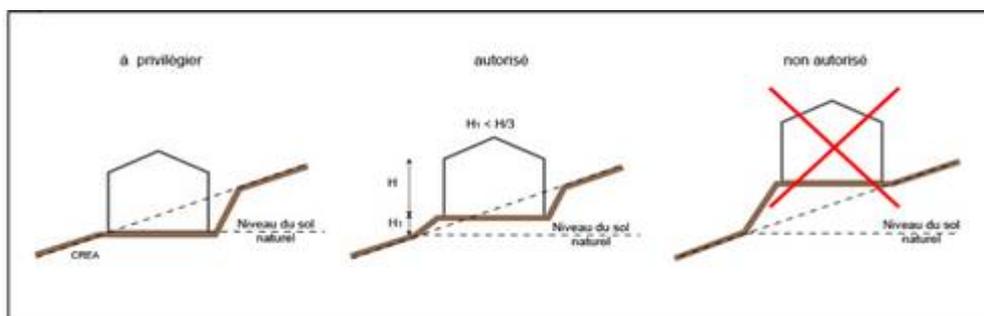
## a \ Volumétrie

Les bâtiments dont la façade est supérieure à 60 mètres de long, seront fractionnés en plusieurs volumes, afin de réduire l'effet de masse, par l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- volumes de hauteurs de faîtes différents (+/- 80 cm),
- volumes en L ou en U, avec lignes de faîte perpendiculaires,
- décalage des volumes par avancée ou retrait de la façade

Les pignons d'une largeur supérieure à 25 mètres seront traités avec une cassure au niveau des pans de toiture, qui va permettre de détacher visuellement les appentis, du volume central.

Cette cassure de pente sera de 40 à 80 cm de haut. Elle permettra, si nécessaire, la ventilation haute et l'éclairage de la nef centrale, par la pose d'un bardage vertical ajouré ou translucide.



(source CAUE 15)

### Recommandations :

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- Stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales,
- Stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre, proche de la teinte des pierres ou habillé de pierres, dans les secteurs les plus sensibles.

## b \ Couverture

Si les couvertures ne renvoient pas au vocabulaire traditionnel, elles seront composées de préférence de plaques de fibres ciment colorées dans la masse ou en métal pré laqué (type bac acier). Les couvertures employées seront de teinte foncée, moins visible dans le paysage, et en accord avec les teintes locales dominantes.

Les accessoires de couverture (rives...) auront la même teinte que le matériau de couverture.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante.

La pose de plaques translucides, permettant l'éclairage du bâtiment, est autorisée.

L'ossature métallique de la charpente restant visible, sera peinte de couleur gris sombre.

## c \ Façades

### **Bardages :**

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- bardage en bois brut, posé de préférence verticalement, ajouré ou non,
- bardage métallique pré-laqué, posé verticalement, de teinte foncée en accord avec les teintes locales dominantes.

Les plaques perforées éventuellement utilisées afin de faciliter la ventilation, suivant l'exposition au vent, seront de la même teinte que les plaques pleines.

La disposition des plaques translucides définira un rythme vertical, afin de casser la longueur du bâtiment.

### **Maçonneries :**

Les maçonneries visibles en façade seront réduites au maximum de la manière suivante :

- soit par habillage avec le bardage de façade, qui sera descendu à 0,30 m minimum du sol extérieur fini, avec soubassement maçonné
- soit par habillage, constitué de planches brutes verticales ou horizontales,

Dans les autres cas, les maçonneries non habillées seront recouvertes d'un enduit, finition grattée, de teinte sombre (brun foncé, gris vert, cendre beige foncé...), afin de se confondre avec la teinte du sol naturel et des pierres locales. Le gris ciment n'est pas autorisé.

Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings de béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) doivent être enduits.

### **Menuiseries :**

Les menuiseries seront de teinte sombre identique ou proche de celle du bardage de façade ou de la couverture, y compris les habillages de tableaux.

## d \ Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Tous les arbres plantés de façon obligatoire doivent avoir une circonférence minimum de 12/14.

## e \ Modifications du terrain naturel

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Les déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure.

Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au

terrain naturel existant.

Toutefois, le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade principale du bâtiment.

# Zone 1AU

## Chapitre AU.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et exposition			X

### 1. Occupations et utilisations du sols interdites

- Les bâtiments d'activités industrielles et le commerce de gros
- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, les terrains de stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs (HLL) et autres parcs résidentiels de loisirs (PRL).

- La construction de bâtiments d'exploitation agricole ou forestière
- Les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition...
- Les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les locaux d'activités artisanales, de stockage et les bureaux, hormis ceux qui peuvent être admis sous les conditions fixées à l'article U.2

## **2. Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur.**

Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

Dans tous les cas, les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les locaux d'activités artisanales, de stockage et les bureaux sont autorisés à condition, à la fois :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins
- qu'ils n'entraînent pas, en eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le voisinage des nuisances inacceptables: soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

**Les extensions, la construction d'annexes et les changements de destination sont autorisés.**

---

## Chapitre AU.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

Les implantations respecteront les alignements et les reculs déterminés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### a\ Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de maximum 10m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'un retrait différent permet d'améliorer l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement construit (en rapport avec les reculs d'alignement observables à proximité ou les courbes de niveaux)
- si au moins une annexe est située à l'alignement
- si le terrain est bordé par au moins deux voies

#### b\ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Application de l'article R111-17 du code de l'urbanisme :

*Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.*

*Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.*

---

L'implantation des constructions principales doit respecter au moins une des conditions suivantes :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit à une distance comprise entre 3 et 5m d'une limite séparative

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les bâtiments autres que destinés à l'habitation

**Les annexes seront édifiées sans contrainte d'implantation.**

### **c\ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Application de l'article R111-16 du code de l'urbanisme :

*Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.*

### **d\ Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 4m au faîtage (3m à l'acrotère en cas de toiture plate).

Ces hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.

## **2. Aspect extérieur**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, en termes d'environnement, d'architecture, de paysage ou de composition urbaine.

Sous réserve d'une bonne intégration au lieu, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés pour les projets architecturaux contemporains de qualité, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Les constructions principales doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **a\ Toitures**

L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

### **b\ Façades**

La gamme de couleur des façades devra respecter la palette locale et éviter les couleurs criardes.

Les coffres de volets roulants devront rester discrets, soit en étant dissimulés par le plan de la façade, soit en s'assimilant au châssis de la baie en étant traitée avec une même teinte sombre.

### **c \ Mouvements de terre et murs de soutènement**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel.

Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 2 mètres. Ces derniers seront édifiés en pierres ou maçonnerie et revêtus d'un enduit de teinte sombre.

La hauteur des enrochements sera limitée à 2m.

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

**Les travaux projetés sur des terrains dont les pentes existantes sont supérieures à 30% pourront déroger aux règles relatives au terrassement et au soutènement mais devront aller dans le sens d'une insertion paysagère optimale.**

Dans tous les cas, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

### **d \ Ouvertures et menuiseries extérieures**

Non réglementé.

### **e \ Clôtures**

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60m.

Les clôtures végétales seront formalisées par des haies, composées avec des essences locales.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite.

Les systèmes d'occultation rapportés ne sont pas autorisés.

### **f \ Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- d'être intégrés avec une sur-épaisseur limitée par rapport au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture,
- d'être de teinte sombre,
- d'être positionnés préférentiellement en partie basse du pan de toiture.

### **g \ Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (voir liste en annexe), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Tous les arbres plantés de façon obligatoire doivent avoir une circonférence minimum de 12/14.

## **h \ Divers**

### Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que: carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

### Lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

### Aires de stationnement :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

### 3. Espaces libres et plantations

Commune	1AU	Prescriptions spécifiques
<b>Calvinet</b>	<b>1</b>	Emprise des espaces verts communs de 5% min. de la surface totale
	<b>2</b>	Emprise des espaces verts communs de 10% min. de la surface totale
<b>Cassaniouze</b>	<b>3</b>	Emprise des espaces verts communs de 10% min. de la surface totale
	<b>4</b>	Emprise des espaces verts communs de 5% min. de la surface totale
	<b>5</b>	Pas de prescriptions quant à l'emprise des espaces verts communs
<b>Junhac</b>	<b>6</b>	Emprise des espaces verts communs de 20% min. de la surface totale
<b>Ladinhac</b>	<b>7</b>	Pas de prescriptions quant à l'emprise des espaces verts communs
	<b>8</b>	Emprise des espaces verts communs de 20% min. de la surface totale
<b>Lafeuillade-en-Vézie</b>	<b>9</b>	Pas de prescriptions quant à l'emprise des espaces verts communs
<b>Leucamp</b>	<b>10</b>	Emprise des espaces verts communs de 10% min. de la surface totale
	<b>11</b>	Emprise des espaces verts communs de 10% min. de la surface totale
<b>Montsalvy</b>	<b>12</b>	Emprise des espaces verts communs de 20% min. de la surface totale
<b>Prunet</b>	<b>13</b>	Emprise des espaces verts communs de 15% min. de la surface totale
<b>Sansac-Veinazès</b>	<b>14</b>	Emprise des espaces verts communs de 15% min. de la surface totale
<b>Sénezergues</b>	<b>15</b>	Pas de prescriptions quant à l'emprise des espaces verts communs
	<b>16</b>	Emprise des espaces verts communs de 10% min. de la surface totale

<b>Vieillevie</b>	<b>17</b>	Pas de prescriptions quant à l’emprise des espaces verts communs
-------------------	-----------	--

## Zone 1AUy

### Chapitre 1AUx.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et exposition	X		

#### 1AUy : x

#### 1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations du sol hors activités artisanales et de stockage

#### 2. Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

*Les projets devront respecter l'Orientation d'Aménagement et de programmation définie pour ce secteur.*

## Chapitre 1 AUy.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a\ Implantation

Non réglementé.

#### b\ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 6 mètres au faîtage.

Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (silos, cages d'ascenseurs...).

### 2. Aspect extérieur

#### Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

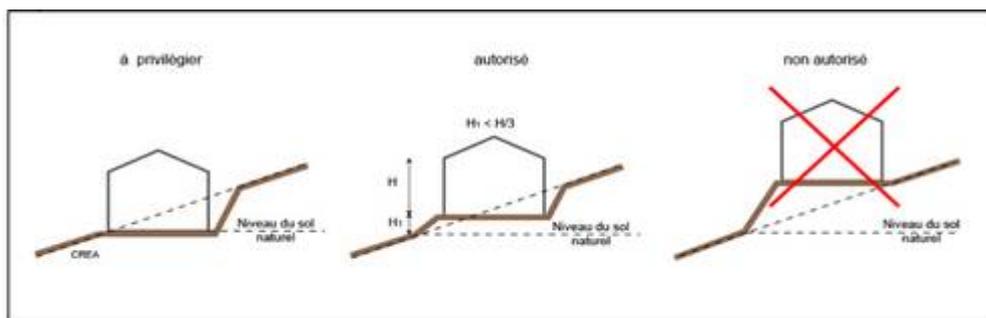
#### a\ Volumétrie

Les bâtiments dont la façade est supérieure à 60 mètres de long, seront fractionnés en plusieurs volumes, afin de réduire l'effet de masse, par l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- volumes de hauteurs de faîtages différents (+/- 80 cm),
- volumes en L ou en U, avec lignes de faîtage perpendiculaires,
- décalage des volumes par avancée ou retrait de la façade

Les pignons d'une largeur supérieure à 25 mètres seront traités avec une cassure au niveau des pans de toiture, qui va permettre de détacher visuellement les appentis, du volume central.

Cette cassure de pente sera de 40 à 80 cm de haut. Elle permettra, si nécessaire, la ventilation haute et l'éclairage de la nef centrale, par la pose d'un bardage vertical ajouré ou translucide.



### Recommandations :

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- Stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales,
- Stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre, proche de la teinte des pierres ou habillé de pierres, dans les secteurs les plus sensibles.

## b \ Couverture

Si les couvertures ne renvoient pas au vocabulaire traditionnel, elles seront composées de préférence de plaques de fibres ciment colorées dans la masse ou en métal pré laqué (type bac acier). Les couvertures employées seront de teinte foncée, moins visible dans le paysage, et en accord avec les teintes locales dominantes.

Les accessoires de couverture (rives...) auront la même teinte que le matériau de couverture.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante.

La pose de plaques translucides, permettant l'éclairage du bâtiment, est autorisée.

L'ossature métallique de la charpente restant visible, sera peinte de couleur gris sombre.

## c \ Façades

### Bardages :

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- bardage en bois brut, posé de préférence verticalement, ajouré ou non,
- bardage métallique pré-laqué, posé verticalement, de teinte foncée en accord avec les teintes locales dominantes.

Les plaques perforées éventuellement utilisées afin de faciliter la ventilation, suivant l'exposition au vent, seront de la même teinte que les plaques pleines.

La disposition des plaques translucides définira un rythme vertical, afin de casser la longueur du bâtiment.

**Maçonneries :**

Les maçonneries visibles en façade seront réduites au maximum de la manière suivante :

- soit par habillage avec le bardage de façade, qui sera descendu à 0,30 m minimum du sol extérieur fini, avec soubassement maçonné
- soit par habillage, constitué de planches brutes verticales ou horizontales,

Dans les autres cas, les maçonneries non habillées seront recouvertes d'un enduit, finition grattée, de teinte sombre (brun foncé, gris vert, cendre beige foncé...), afin de se confondre avec la teinte du sol naturel et des pierres locales. Le gris ciment n'est pas autorisé.

Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings de béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) doivent être enduits.

**Menuiseries :**

Les menuiseries seront de teinte sombre identique ou proche de celle du bardage de façade ou de la couverture, y compris les habillages de tableaux.

**d\ Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (voir liste jointe), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Tous les arbres plantés de façon obligatoire doivent avoir une circonférence minimum de 12/14.

**e\ Modifications du terrain naturel**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Les déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure.

Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade principale du bâtiment.

## Zone 2AU et zone 2AUe

Les zones concernées seront ouvertes à l'urbanisation suite à modifications du PLUI en fonction :

- de l'avancement de l'urbanisation des zones 1AU (ou U pour Teissières lès Bouliès) des communes concernées
- de la rétention avérée pouvant toucher les zones 1AU

N° de secteur	Commune/Lieu-dit	Conditions d'ouverture à l'urbanisation (lancement d'une procédure de modification du PLUI en vue d'un reclassement en zone 1AU)
<b>2AU-67</b>	Calvinet	Urbanisation de 70% du secteur 1AU-1
<b>2AU-68</b>	Junhac – Aubespeyre	Urbanisation de 100% du secteur 1AU-6 ou absence de permis d'aménager accordé sur ce secteur 5 ans après l'approbation du PLUi
<b>2AU – 69 à 72</b>	Ladinhac	Urbanisation de 70% du secteur 1AU-7 ou du secteur 1AU-8 ou absence de permis d'aménager accordé sur l'un de ces secteurs 5 ans après l'approbation du PLUi
<b>2AU-73</b>	Lafeuillade en Vézie	Urbanisation de 70% du secteur 1AU-9
<b>2AU-74</b>	Prunet – Le Garric	Urbanisation de 70% du secteur 1AU-13 ou absence de permis d'aménager accordé sur ce secteur 5 ans après l'approbation du PLUi
<b>2AU-75</b>	Sansac Veinazès	Urbanisation de 70% du secteur 1AU-14 ou absence de permis d'aménager accordé sur ce secteur 5 ans après l'approbation du PLUi
<b>2AU-76</b>	Sénezergues – La Chourlie	Urbanisation de 70% du secteur 1AU-14 ou absence de permis d'aménager accordé sur ce secteur 5 ans après l'approbation du PLUi
<b>2AU-77</b>	Teissières lès Bouliès	Urbanisation des 2/3 du lotissement du Stade (lotissement communal), soit 4 permis de construire accordés pour des logements sur les parcelles cadastrées Section AB n°235 à 241.

Note : Une parcelle est considérée comme urbanisée à l'obtention d'un permis de construire pour la création d'au moins 1 logement sur ladite parcelle.

La zone 2AUE pourra être ouverte en vue de l'implantation d'un équipement d'hébergement d'intérêt public si elle peut être désenclavée et que les réseaux peuvent y arriver.

---

**Les modifications à venir devront tenir compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour les zones 2AU.**

# Zone A

## Chapitre A.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X X	X	
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	X X		X
	Hébergement	X X X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X X X		
	Restauration	X X X		
	Commerce de gros	X X X		
	Activités de services (clientèle)	X X X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X X X		
	Cinéma	X X X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X X X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X X X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X X X		
	Salles d'art et de spectacle	X X X		
	Equipements sportifs	X X X		
	Autres équipements recevant du public	X X X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X X X		
	Entrepôt	X X X		
	Bureau	X X X		
	Centre de congrès et exposition	X X X		

**A : x**

**Ap : x**

**Ae : e**

### 1. Occupations et utilisations du sols interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles spécifiées dans l'article 2.

## **2. Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

---

### **Secteur A**

Seuls peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sylvicole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, de même que leurs extensions.
  
- La construction d'un logement par exploitation agricole à destination du chef d'exploitation : le nombre de constructions neuves par exploitation à partir de la date d'approbation du PLUi est limité à 2.  
Elles doivent se trouver dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments de l'exploitation.  
En cas de création d'un nouveau siège d'exploitation, les bâtiments agricoles doivent précéder la maison d'habitation.
  
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles n'occasionnent pas de gênes conséquentes envers les riverains tant dans leur fonctionnement propre que dans les usages induits
  
- L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension
  
- Les serres
  
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées.
  
- Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation et à la réalisation des voies ou accès desservant les zones urbaines ou à urbaniser.
  
- Certaines constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (voir liste en annexe)

---

### **Secteur Ae**

Seules peuvent être autorisées :

- les occupations ou utilisations du sol nécessaires à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, de même que leurs extensions, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Les serres sont acceptées dans la limite d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup>.

---

## Secteur Ap

Seules peuvent être autorisées les occupations ou utilisations du sol nécessaires à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les serres sont acceptées dans la limite d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup>.

---

## Tous les secteurs

Pour les bâtiments agricoles :  
Les extensions sont autorisées.

Pour les logements existants :  
Les extensions sont autorisées, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, ou au-delà, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUi, et à condition qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère des sites.

A chaque logement pourront être associées des annexes, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, édifiées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal d'habitation, et à condition qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère des sites.  
Le nombre d'annexes est limité à 3.

**Les changements de destination ne sont pas autorisés en-dehors des bâtiments spécifiques inventoriés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.**

---

## Chapitre A.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a\ Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

#### b\ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### c\ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Application de l'article R111-16 du code de l'urbanisme :

*Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.*

---

Pour les bâtiments à caractère résidentiel, les annexes non jointives construites sur une même propriété doivent se situer aux abords de la construction principale de référence.

#### d\ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ou voie et chemin d'accès ne peut excéder 5 mètres pour les serres à usage agricole, 12 mètres au faîtage pour les autres bâtiments agricoles et les habitations et 4 mètres au faîtage pour les annexes.

Les extensions ne peuvent pas être plus hautes que le bâtiment d'origine.

Les équipements spécifiques (silos...) peuvent déroger ponctuellement à ces limitations de hauteur.

### 2. Aspect extérieur

#### Dispositions générales

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, en termes d'environnement, d'architecture, de paysage ou de composition urbaine.

Sous réserve d'une bonne intégration au lieu, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés pour les projets architecturaux contemporains de qualité, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les plantations, choisies dans la flore locale (voir liste jointe), devront aider à l'insertion des bâtiments dans le paysage.

Dans tous les cas, l'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et sur une façade à l'alignement avec l'espace public.

**Deux types de bâtiments sont à distinguer vis-à-vis de la réglementation de l'aspect extérieur :**

- **Les bâtiments agricoles et d'activités**
- **Les logements des agriculteurs**

## Bâtiments agricoles

### a \ Couverture

Les couvertures seront composées de préférence de plaques de fibres ciment colorées dans la masse ou en métal pré laqué (type bac acier). Les couvertures employées seront de teinte foncée, moins visible dans le paysage, et en accord avec les teintes locales dominantes.

Les accessoires de couverture (rives...) auront la même teinte que le matériau de couverture.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante.

La pose de plaques translucides, permettant l'éclairage du bâtiment, est autorisée.

Lors d'une réfection de couverture d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels (chevonnage bois, coyau, dessous de toits en volige...) seront conservés ou restaurés

L'ossature métallique de la charpente restant visible, sera peinte de couleur gris sombre.

### b \ Façades

#### **Bardages :**

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- bardage en bois brut, posé de préférence verticalement, ajouré ou non,
- bardage métallique pré-laqué, posé verticalement, de teinte foncée en accord avec les teintes locales dominantes.

Les plaques perforées éventuellement utilisées afin de faciliter la ventilation, suivant l'exposition au vent, seront de la même teinte que les plaques pleines.

La disposition des plaques translucides définira un rythme vertical, afin de casser la longueur du bâtiment.

#### **Maçonneries :**

Les maçonneries visibles en façade seront réduites au maximum de la manière suivante :

- soit par habillage avec le bardage de façade, qui sera descendu à 0,30 m minimum du sol extérieur fini, avec soubassement maçonné qui pourra rester en ciment brut
- soit par habillage, constitué de planches brutes verticales ou horizontales,

Dans les autres cas, les maçonneries non habillées seront recouvertes d'un enduit, finition grattée, de teinte sombre (brun foncé, gris vert, cendre beige foncé...), afin de se confondre avec la teinte du sol naturel et des pierres locales. Le gris ciment n'est pas autorisé.

Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings de béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) doivent être enduits.

#### **Menuiseries :**

Les menuiseries seront de teinte sombre identique ou proche de celle du bardage de façade ou de la couverture, y compris les habillages de tableaux.

Les menuiseries PVC ne seront autorisées que pour les locaux techniques nécessitant des normes d'hygiène (laiterie, fromagerie, atelier de découpe...). Elles seront de préférence de teinte beige ou gris.

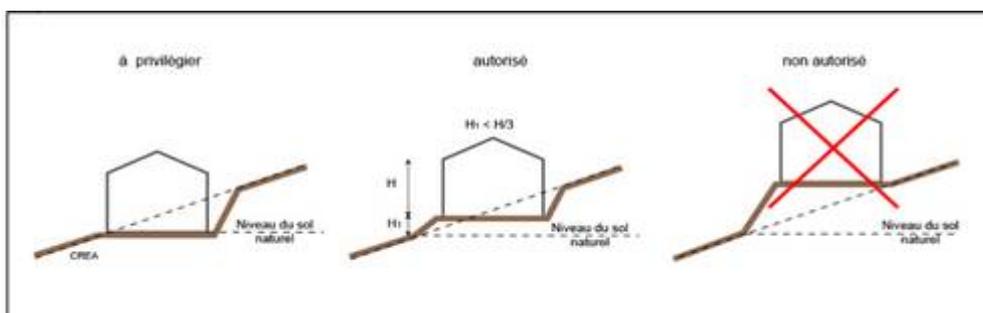
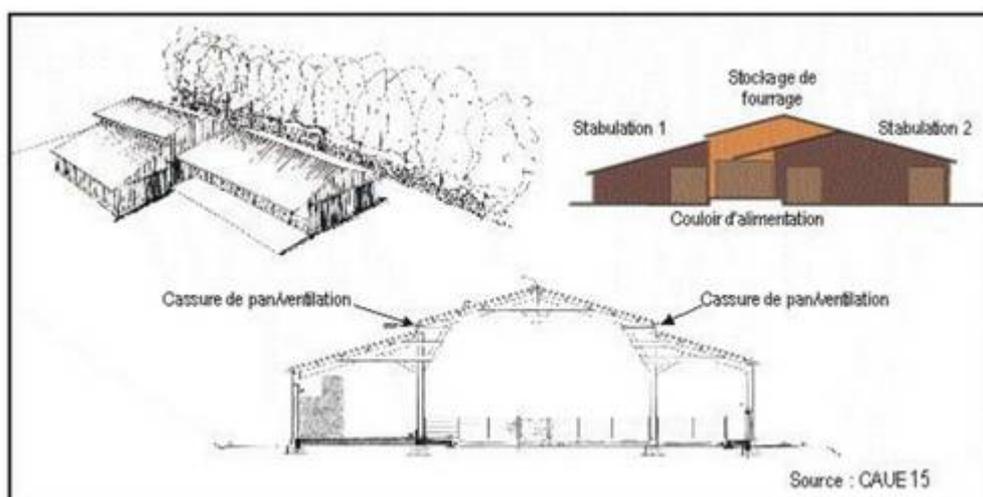
### c\ Volumétrie

Les bâtiments dont la façade est supérieure à 60 mètres de long, seront fractionnés en plusieurs volumes, afin de réduire l'effet de masse, par l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- volumes de hauteurs de faîtes différents (+/- 80 cm),
- volumes en L ou en U, avec lignes de faîte perpendiculaires,
- décalage des volumes par avancée ou retrait de la façade

Les pignons d'une largeur supérieure à 25 mètres seront traités avec une cassure au niveau des pans de toiture, qui va permettre de détacher visuellement les appentis, du volume central.

Cette cassure de pente sera de 40 à 80 cm de haut. Elle permettra, si nécessaire, la ventilation haute et l'éclairage de la nef centrale, par la pose d'un bardage vertical ajouré ou translucide.



(source : CAUE 15)

### d\ Déblais – remblais

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Les déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure.

Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade principale du bâtiment.

**Recommandations :**

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- Stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales,
- Stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre, proche de la teinte des pierres ou habillé de pierres, dans les secteurs les plus sensibles.

**e \ Structures légères à usage agricole**

Les tunnels agricoles peuvent être autorisés, à condition que leur implantation s'appuie sur un élément de paysage (haie, bosquet...) existant ou à créer.

Leur couleur sera choisie dans une gamme permettant une intégration satisfaisante dans l'environnement. La bâche polyéthylène sera de teinte gris anthracite, ou à défaut noir ou vert sombre. Les menuiseries seront de teinte identique.

**f \ Autres installations****Recommandations :**

Les autres installations techniques telles que silos tour, couloirs de contention, fosses à lisier, silos à ensilage..., seront implantés de façon à s'insérer au mieux dans le paysage et ne pas réduire les perspectives paysagères depuis les voies publiques. Leur implantation sera privilégiée sur la façade la moins visible. Leur impact paysager sera réduit par un habillage par des piquets ou bardage bois, ou par un accompagnement végétal.

Les silos tour de stockage d'aliment de bétail éviteront le blanc.

## Bâtiments résidentiels

### a \ Toitures

#### **Pour les constructions existantes anciennes :**

Les pentes et volumes de toitures existantes seront maintenus, notamment en cas de surélévation.

Les couvertures seront réalisées :

- soit en lauzes traditionnelles,
- soit en ardoises posées aux clous ou aux crochets teintés noirs,
- ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les dispositions anciennes de qualité (épis de faîtage, cheminées, corniches...) doivent être conservées et restaurées au plus près de l'existant.

Les châssis de toit sont autorisés mais doivent s'appuyer sur l'ordonnement des façades.

#### Les lucarnes :

Les lucarnes anciennes sont à conserver.

La création de nouvelles lucarnes doit rester conforme aux modèles des lucarnes anciennes traditionnelles :

- Dans le plan de la façade, elle est traitée comme celle-ci. Elle est à bâtière (avec 2 versants)
- En retrait de la façade, elle est traitée comme un élément de charpente. Elle est à capucine (avec 3 versants).

La couverture des lucarnes est constituée du même matériau que la toiture principale.

Des exceptions sont possibles :

- dans le cas d'une réfection de toiture, l'usage de matériaux différents est autorisé s'ils sont similaires à l'existant
- dans le cas d'extensions, une expression architecturale contemporaine est autorisée.

Pour les constructions neuves, l'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

### b \ Façades

#### **Pour les constructions existantes anciennes :**

Les compositions des façades anciennes et l'ordonnement des baies existantes sont à respecter.

Les enduits de façade seront à restituer dans des teintes et finitions identiques à celles des enduits locaux anciens. Il en va de même des matériaux particuliers visibles en façade (pierres d'angle, colombages...).

Les balcons sont interdits.

**Pour les constructions neuves et la réfection des constructions existantes récentes :**

La gamme de couleur des façades devra respecter la palette locale et éviter les couleurs criardes.

### **c \ Ouvertures et menuiseries extérieures**

Pour toutes les constructions, la couleur blanche brillant est exclue.

Les volets sont à harmoniser avec la façade et les menuiseries extérieures.

Les coffres de volets roulants devront rester discrets, soit en étant dissimulés par le plan de la façade, soit en s'assimilant au châssis de la baie en étant traitée avec une même teinte sombre.

### **d \ Clôtures**

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60m.

Les clôtures végétales seront formalisées par des haies, composées avec des essences locales (voir liste jointe).

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite.

Les systèmes d'occultation rapportés ne sont pas autorisés.

### **e \ Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- d'être intégrés avec une sur-épaisseur limitée par rapport au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture,
- d'être de teinte sombre,
- d'être positionnés préférentiellement en partie basse du pan de toiture.

### **f \ Modifications du terrain naturel**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente, les constructions seront implantées parallèlement à la pente du terrain naturel.

Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 2 mètres. Ces derniers seront édifiés en pierres ou maçonnerie et revêtus d'un enduit de teinte sombre.

La hauteur des enrochements sera limitée à 2m.

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

**Les travaux projetés sur des terrains dont les pentes existantes sont supérieures à 30% pourront déroger aux règles relatives au terrassement et au soutènement mais devront aller dans le sens d'une insertion paysagère optimale.**

## **g \ Divers**

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que: carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Aires de stationnement des constructions neuves :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

# Zone N

## Chapitre N.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X X X X X		
	Exploitation forestière	X X X X	X	
Habitation	Logement	X X X X X		
	Hébergement	X X X X X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X X X X X		
	Restauration	X X X X X		
	Commerce de gros	X X X X X		
	Activités de services (clientèle)	X X X X X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X X X X		X
	Cinéma	X X X X X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X X X X X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X X X X X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X X X X X		
	Salles d'art et de spectacle	X X X X X		
	Equipements sportifs	X X X X X		
	Autres équipements recevant du public	X X X X X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X X X X		X
	Entrepôt	X X X X X		
	Bureau	X X X X X		
	Centre de congrès et exposition	X X X X X		

**N : x**

**Nt1 : x**

**Nt2 : x**

**Ne : x**

**Nx : x**

### 1. Occupations et utilisations du sols interdites

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article 2.

---

## **2. Occupations et utilisations du sol admises**

---

### **Secteur N**

Sont autorisées :

- Les exploitations forestières avec une emprise au sol maximale de 500m<sup>2</sup>
- 

### **Secteur Ne**

Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur.

---

### **Secteur Nph**

Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur à l'exception des installations et équipements en lien avec la production d'énergie photovoltaïque.

---

### **Secteur Nt1**

Sont autorisés :

- les aménagements à vocation de loisirs
- 

### **Secteur Nt2**

Sont autorisés :

- les aménagements à vocation de loisirs
- les hébergements à caractère touristique légers du type camping, habitation légère de loisir (HLL)... et les équipements annexes nécessaires

Les emprises supplémentaires autorisées par rapport à la situation à la date d'approbation du PLUi sont de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour le STECAL n°11 (Cabrespine à Cassaniouze), la limite est fixée à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

---

### **Secteur Nx**

Sont autorisés :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation d'une carrière
- 

### **Tous les secteurs (hors Ne)**

Sont autorisés :

- La restauration des bâtiments existants.
- Les extensions sont autorisées, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, ou au-delà, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUi, et à condition qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère des sites.

La construction d'annexes dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, au total, édifiées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal d'habitation, et à condition qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère des sites. Le nombre d'annexes est limité à 3.

- Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif spécifiés dans les dispositions générales.
- La restructuration de parcelles aux fins d'implantation de vignes, se situant dans l'aire géographique délimitée de l'AOP Entraygues-Le Fel et répondant aux critères de cette appellation.
- Le défrichement de parcelles aux fins d'implantation de vignes, se situant dans l'aire géographique délimitée de l'AOP Entraygues-Le Fel répondant aux critères de cette appellation.

**Les changements de destination ne sont pas autorisés en-dehors des bâtiments spécifiques inventoriés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.**

---

## Chapitre N.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a\ Implantation

L'implantation des bâtiments doit se réaliser en occasionnant une gêne minimale aux caractéristiques paysagères et environnementales des sites.

Les voies d'accès et les aires de stationnement sont traitées avec des matériaux perméables. Il est toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

Pour les bâtiments à caractère résidentiel, les annexes non jointives construites sur une même propriété doivent se situer aux abords de la construction principale de référence.

#### b\ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions neuves, constructions principales et annexes, est de 4m au faîtage.

Les extensions ne peuvent être plus hautes que le bâtiment d'origine.

**Dans le secteur Nt2**, cette hauteur est prise entre les points haut et bas de la construction hors éventuels pilotis.

La surélévation des bâtiments existants n'est pas autorisée.

### 2. Aspect extérieur

#### a\ Toitures

##### **Pour les constructions existantes anciennes :**

Les pentes et volumes de toitures existantes seront maintenus, notamment en cas de surélévation.

Les couvertures seront réalisées :

- soit en lauzes traditionnelles,
- soit en ardoises posées aux clous ou aux crochets teintés noirs,
- ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les dispositions anciennes de qualité (épis de faîtage, cheminées, corniches...) doivent être conservées et restaurées au plus près de l'existant.

Les châssis de toit sont autorisés mais doivent s'appuyer sur l'ordonnement des façades.

#### Les lucarnes :

Les lucarnes anciennes sont à conserver.

La création de nouvelles lucarnes doit rester conforme aux modèles des lucarnes anciennes traditionnelles :

- Dans le plan de la façade, elle est traitée comme celle-ci. Elle est à bâtière (avec 2 versants)
- En retrait de la façade, elle est traitée comme un élément de charpente. Elle est à capucine (avec 3 versants).

La couverture des lucarnes est constituée du même matériau que la toiture principale.

Des exceptions sont possibles :

- dans le cas d'une réfection de toiture, l'usage de matériaux différents est autorisé s'ils sont similaires à l'existant
- dans le cas d'extensions, une expression architecturale contemporaine est autorisée.

Pour les constructions neuves, l'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

## **b \ Façades**

Dans tous les cas, l'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et sur une façade à l'alignement avec l'espace public.

#### **Pour les constructions existantes anciennes :**

Les compositions des façades anciennes et l'ordonnement des baies existantes sont à respecter. Les enduits de façade seront à restituer dans des teintes et finitions identiques à celles des enduits locaux anciens. Il en va de même des matériaux particuliers visibles en façade (pierres d'angle, colombages...).

Les balcons sont interdits.

#### **Pour les constructions neuves et la réfection des constructions existantes récentes :**

La gamme de couleur des façades devra respecter la palette locale et éviter les couleurs criardes.

## **c \ Ouvertures et menuiseries extérieures**

Pour toutes les constructions, la couleur blanche brillant est exclue.

Les volets sont à harmoniser avec la façade et les menuiseries extérieures.

Les coffres de volets roulants devront rester discrets, soit en étant dissimulés par le plan de la façade, soit en s'assimilant au châssis de la baie en étant traitée avec une même teinte sombre.

## d\ Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60m.

Les clôtures végétales seront formalisées par des haies, composées avec des essences locales (voir liste jointe).

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite. Les systèmes d'occultation rapportés ne sont pas autorisés.

## e\ Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- d'être intégrés avec une sur-épaisseur limitée par rapport au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes
- d'avoir un aspect mat non réverbérant

## f\ Modifications du terrain naturel

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente, les constructions seront implantées parallèlement à la pente du terrain naturel.

Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 2 mètres. Ces derniers seront édifiés en pierres ou maçonnerie et revêtus d'un enduit de teinte sombre.

La hauteur des enrochements sera limitée à 2m.

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

**Les travaux projetés sur des terrains dont les pentes existantes sont supérieures à 30% pourront déroger aux règles relatives au terrassement et au soutènement mais devront aller dans le sens d'une insertion paysagère optimale.**

## g\ Divers

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que: carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

#### Lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

#### Aires de stationnement des constructions neuves :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

**Les constructions et aménagements dans les STECAL doivent rester limitées et ne générer que des impacts négligeables sur les milieux naturels, le paysage et les espaces agricoles.**

## Chapitre 3. Equipements, réseaux et emplacements réservés

### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### 1° Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### 2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

### 2. Conditions de desserte par les réseaux

#### 1° Eau

Si elle doit disposer d'une alimentation en eau potable toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes.

Dans les zones U et AU, les autorisations d'urbanisme ne pourront se faire que sous réserve d'une couverture par une défense incendie adaptée au projet.

#### 2° Assainissement EU/EP

##### Eaux Usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux délimitations précisées dans

le Schéma Communal ou Intercommunal d'Assainissement (SCA ou SIA).

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux indications du SCA (SPANC).

#### Eaux Pluviales :

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

#### 3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### **3. Stationnement**

Conformément à l'article L. 151-30 du CU, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.151-31 du CU, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Conformément à l'article L.151-33 du CU, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article L.151-35 du CU, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du CU, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher créé et 1 place par logement sur la propriété minimum
- 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente pour un bâtiment commercial
- 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour un bâtiment de bureaux

Dans tous les cas, le stationnement prévu sur les différents projets ne doit pas générer de gêne exagérée pour les riverains.

Note : Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres. Les obligations pour les PMR seront à respecter.

Le stationnement des bicyclettes et des deux roues :

- Etablissements scolaires (pour les deux roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- primaire – par classe 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places\*);
  - secondaire et technique – par classe 10 m<sup>2</sup> (ou 10 places\*);
  - supérieur et recherche – 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de ST (ou 7 places\*).
- Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

Destination	Sous-Destination	Part de stationnements dédiés aux véhicules deux roues selon les destinations des constructions
Habitation	Logements collectifs	0,75m <sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m <sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m <sup>2</sup>
Commerces et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restauration</li> <li>- Commerces de gros</li> <li>- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- Cinéma</li> </ul>	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>- Salles d'art et de spectacles</li> <li>- Equipements sportifs</li> <li>- Autres équipements recevant du public</li> </ul>	<p>15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public</p> <p>10% de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments</p>
Autres activités secondaires ou tertiaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie</li> <li>- Entrepôt</li> </ul>	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureau</li> </ul>	15% de la surface de plancher

## Autres éléments règlementés

### Règlement spécifique destiné aux éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

#### ***Voir liste jointe.***

Des éléments ponctuels, linéaires ou surfaciques sont identifiés au plan de zonage par une légende spécifique.

Les travaux de démolition pour des éléments ainsi identifiés sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine identifié sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

#### **Des dispositions sont ajoutées dans le règlement en fonction du type de bâtiment à préserver spécifiquement.**

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront faire l'objet d'une attention particulière lors d'éventuels travaux de restauration ou de transformation. Ils devront être maintenus ou devront être restitués, si possible, dans l'état le plus proche possible de leur état historique. Si celui-ci renvoie à plusieurs périodes d'édification d'une valeur patrimoniale similaire, le projet s'attachera à conserver une cohérence globale.

Les principes suivants doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- Maintien de la perception des différents bâtiments patrimoniaux identifiés en évitant les adjonctions qui nuiraient à la lecture des façades principales ou amèneraient à une rupture dans l'équilibre des bâtiments présents
- Respect des volumes existants, corps de bâti et toitures
- Maintien de l'ordonnancement précis des façades. Ce point dépend de l'état existant qui peut montrer des altérations de l'état initial. Le principe d'ordonnancement ne sera donc pas à retenir si la façade a été altérée.
- Préservation et restauration du vocabulaire architectural des façades et des toitures : encadrement des baies, chaînages d'angle, linteaux ouvragés, couleurs des enduits conforme à l'existant ou au contexte local, cheminées, lucarnes existantes, pigeonniers (avec leurs toitures spécifiques)...
- Encouragement à la mutation du bâti afin d'assurer sa pérennité au travers de nouvelles fonctions ou usages : il s'agit en particulier des granges-étables pouvant changer de destination. Leur caractère patrimonial provient de leur volumétrie et des ouvertures anciennes qui les caractérisent. Celles-ci ne doivent donc pas être affectées, y compris le dessin des ouvertures cintrées, ou les éventuels débords de toiture. Au-delà de ces aspects, les choix

architecturaux réalisés pour une transformation peuvent aussi bien puiser dans des références contextuelles que contemporaines. La référence à d'autres architectures régionales est en revanche prohibée.

- Préservation du petit patrimoine dans son intégrité. Les adjonctions ou extensions ne peuvent être que limitées et revêtir le même vocabulaire architectural. La volumétrie, les percements spécifiques et les matériaux existants d'origine doivent être préservés.
- Utilisation de matériaux pour les restaurations aussi proches que possible de l'existant (d'origine). Les restaurations, réhabilitations ou travaux d'entretien, doivent être exécutés suivant des techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir faire de leur époque de construction.
- Interdiction des matériaux industriels modernes (menuiseries PVC blanc, volets roulants, tuiles mécaniques à emboîtement... )
- Pour les protections à caractère paysager :
  - absence de construction nouvelle sur l'emprise définie
  - maintien ou restitution du couvert végétal existant s'il entre dans la perception d'un ensemble patrimonial ou suppression ou taille s'il altère la perception d'un tel ensemble

En cas de bâtiment vacant, devenu vétuste et/ou faisant l'objet de pathologies, une approche plus pragmatique est envisageable afin d'encourager la transformation et le maintien des qualités patrimoniales encore présentes.

Les adjonctions devront :

- Soit respecter le vocabulaire architectural de la construction existante
- Soit proposer une écriture contemporaine ne dénaturant pas celle-ci et la mettant en valeur

***L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) peut être consultée pour observations et recommandations sur ce type de bâtiments patrimoniaux repérés.***

---

## Emplacements réservés

---

***Voir liste jointe.***

Les emplacements réservés (ER) aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame spécifique dont le bénéficiaire et la signification sont rappelés par le tableau des ER.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, frappés d'un ER.

Le propriétaire d'un terrain frappé d'un ER peut, à compter du jour où le PLUi a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

---

## Éléments inventoriés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme comme pouvant changer de destination

---

**Voir liste jointe.**

Le règlement identifie les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et en zone naturelle en fonction des enjeux patrimoniaux et de limitation de la consommation d'espace.

Il s'appuie sur l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme qui indique que :

*I - dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*« 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

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

Changements de destination autorisés en fonction de la situation des bâtiments concernés :

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		XX	
	Exploitation forestière		XX	
Habitation	Logement	X	X	
	Hébergement	X	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	
	Restauration	X	X	
	Commerce de gros	XX		
	Activités de services (clientèle)	X	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		XX	
	Cinéma	XX	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	X	
	Equipements sportifs	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	XX		
	Entrepôt	X	X	
	Bureau	X	X	
	Centre de congrès et exposition	XX		

**Bâtiments au moins partiellement situés à l'intérieur de périmètres de réciprocité (135)**

**Bâtiments situés à l'extérieur de périmètres de réciprocité (159)**

---

## **Éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme comme pouvant changer de destination**

---

***Voir le règlement graphique.***

Dans les espaces délimités en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique et/ou paysager, tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable. Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les éléments linéaires identifiés correspondent à des haies structurantes : elles doivent être préservées en l'état.

Les éléments surfaciques ont été définis autour des zones humides et du réseau hydrographique (environ 10m) : ils sont non constructibles de façon à éviter tout impact négatif.

Les réhabilitations, transformations et extensions sont autorisées en fonction du règlement de la zone.

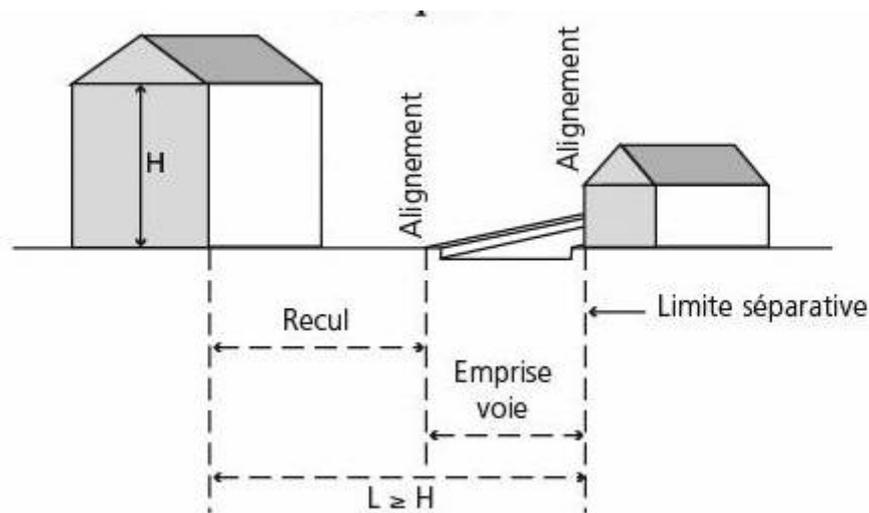
# Lexique

Accès privatif :

Constitue un accès privatif l'espace donnant la possibilité pour une personne privée d'accéder à son bien, respectant les règles minimales de desserte et de sécurité.

Acrotère :

Partie supérieure de la remontée d'un mur en périphérie de toiture ou terrasse.

Alignement à la voie :

Indicateur de positionnement d'une construction en limite de la voie, c'est à dire sans exigence de retrait. (Article R111-16 du code de l'urbanisme)

Butte rapportée :

La butte rapportée consiste en un remblai qui vient s'adosser à une construction. Elle peut notamment servir à créer une terrasse.

Clôture :

Élément formalisant une limite de propriété vis-à-vis du domaine public ou vis-à-vis d'une parcelle privée (limites séparatives dites latérales et arrière(s)).

Exemple : haie, grillage, mur-bahut, piliers et murets...

Constructions :

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

Constructions existantes :

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

Constructions annexes :

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 ou des encorbellements.

Contiguïté :

Etat d'une construction accolée à une autre construction.

Emprise au sol :

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

Espaces libres :

Espaces non imperméabilisés d'une parcelle.

Espace public :

Surface appartenant à la collectivité non susceptible d'appropriation privée, ouvert à la circulation générale sous réserve de restrictions locales.

Hauteur :

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

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publique.

Matériaux perméables :

Matériaux laissant l'eau s'infiltrer dans le sol.

Mur-bahut :

Muret surmonté d'un grillage ou de tout autre élément de clôture. Il peut être doté de piliers à intervalle régulier. Ceux-ci ne sont pas compris dans la hauteur du mur-bahut.

Opération d'ensemble :

Cadre spécifique d'urbanisation imposant un projet unique et global, dans les limites des exigences de la zone.

Périmètre de réciprocité :

Règle qui vise à interdire dans un certain périmètre autour de certaines exploitations classées ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement) ou RSD (Règlement Sanitaire Départemental) la construction d'une habitation ou le changement de destination d'un bâtiment agricole (Article L111-3 du code rural).

Le périmètre est de 50 ou de 100 mètres selon la classification et l'activité de l'exploitation.

Projet d'architecture contemporaine :

Un projet d'architecture contemporaine est un bâtiment qui, dans son architecture (volumétrie, vocabulaire...) ne s'identifie ou ne se rapporte, ni à l'architecture vernaculaire (traditionnelle), ni aux styles architecturaux antérieurs au XXème siècle (Renaissance, Classicisme, Néoclassicisme...). Ses formes sont le plus souvent épurées.

Serre :

Construction uniquement formée de châssis vitrés ou de parois opalescentes. Elle peut être destinée à un usage agricole.

Stationnement à proximité :

Espace dédié au stationnement situé à une distance jugée raisonnable du bâtiment de référence.

Surface de vente :

Espace couvert ou non affecté à la circulation de la clientèle, à l'exposition des marchandises en vente ainsi qu'à la circulation du personnel dans le cadre de la présentation de ces dernières.

Toiture plate-forme :

Couverture d'un bâtiment dont la pente est inférieure à 15%. Elle est protégée par une étanchéité simple ou multicouche.

Les toitures dites « terrasses » sont accessibles au moins partiellement.

Unité foncière :

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

Voie et emprise publique :

La voie publique s'entend comme 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.