

Cauvaldor

PLUIH

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

REGLEMENT ECRIT - VERSION POUR APPROBATION LE 7 JUILLET 2025

**3.1.1 : Règlement commun à toutes
les zones**



CAIRN Territoires

11, chemin de Jacoubé

31 410 MONTAUT

07 69 77 15 85

contact@cairn-territoires.com

j

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION.....	6
PARTIE 1. REGLES APPLICABLES A LA ZONE U.....	18
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	20
ARTICLE U - 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LA LIMITATION D'USAGE.....	20
ARTICLE U - 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	24
2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.....	25
ARTICLE U - 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS	25
ARTICLE U - 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ASPECTS EXTERIEURS) 31	31
ARTICLE U - 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS.....	39
ARTICLE U - 6. STATIONNEMENT	41
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	42
ARTICLE U - 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	42
ARTICLE U - 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	43
PARTIE 2. REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	44

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

46

ARTICLE 1AU - 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE 46

ARTICLE 1AU - 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE..... 49

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.....

50

SE REFERER AUX LIVRETS DES ENTITES PAYSAGERES ET OAP THEMATIQUES

50

ARTICLE 1AU - 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS..... 50

ARTICLE 1AU - 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 56

ARTICLE 1AU - 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

62

ARTICLE 1AU - 6. STATIONNEMENT

64

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....

65

ARTICLE 1AU - 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES..... 65

ARTICLE 1AU - 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

66

PARTIE 3. REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....

67

4 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

68

ARTICLE 2AU - 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE 68

5 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE.....

70

6 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....

70

PARTIE 4. REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....71

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE73

ARTICLE A - 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE.....73

ARTICLE A - 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE76

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DES BATIMENTS D'ACTIVITES AGRICOLES OU FORESTIERES.....77

SE REFERER AUX LIVRETS DES ENTITES PAYSAGERES ET OAP THEMATIQUES.....77

ARTICLE A - 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS77

ARTICLE A - 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....79

ARTICLE A - 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS.....83

ARTICLE A - 6. STATIONNEMENT83

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX84

ARTICLE A - 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES84

ARTICLE A - 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....85

PARTIE 5. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N.....86

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE89

ARTICLE N - 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE.....89

ARTICLE N - 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....95

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES..... 96

SE REFERER AUX LIVRETS DES ENTITES PAYSAGERES ET OAP THEMATIQUES..... 96

ARTICLE N - 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS 96

ARTICLE N - 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... 100

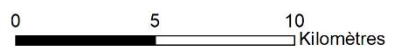
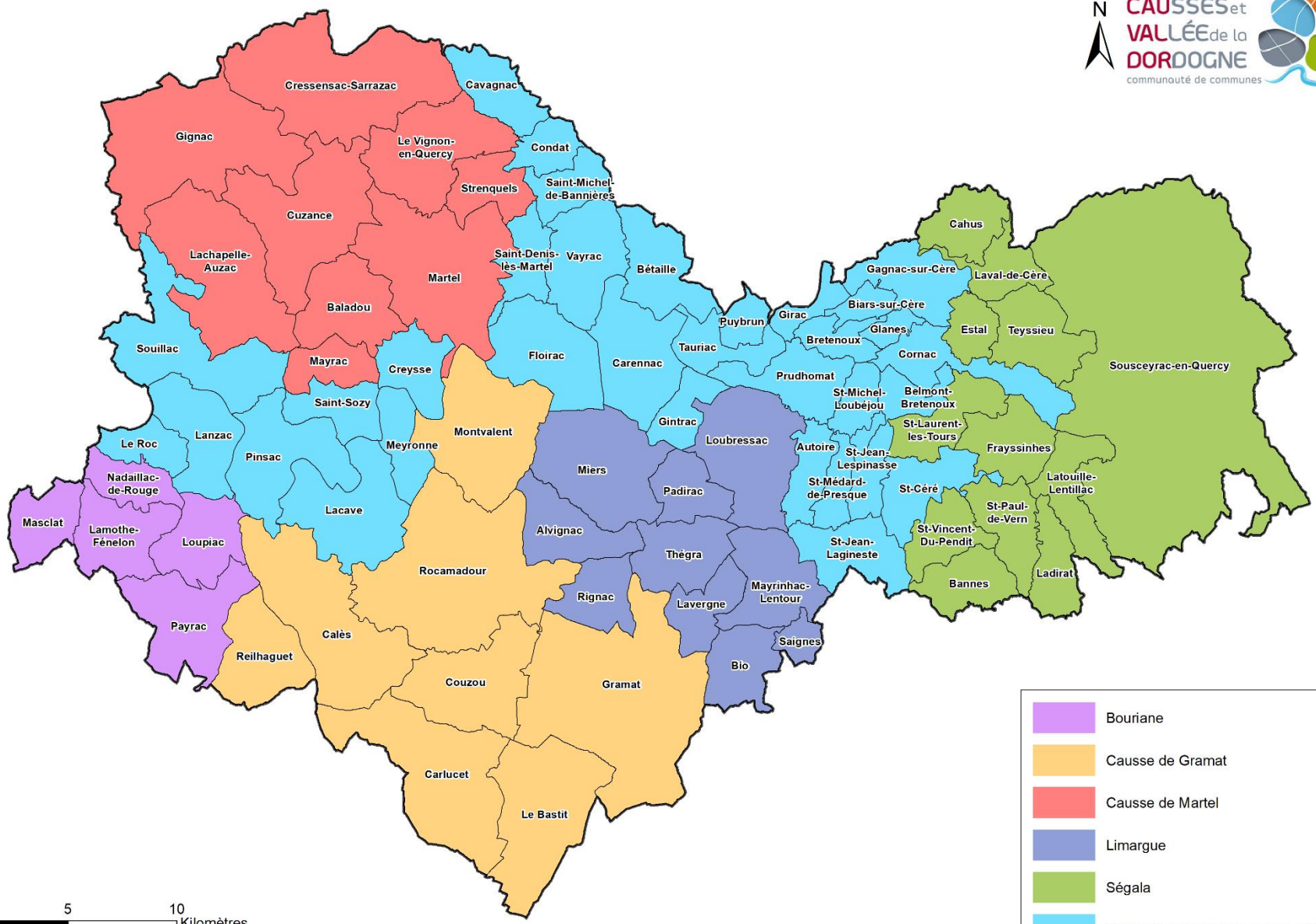
ARTICLE N - 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

ARTICLE N - 6. STATIONNEMENT 105

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 105

ARTICLE N - 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 105

ARTICLE N - 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX..... 106



Edité le 30/04/2025

Cauwaldor | | PLUIH

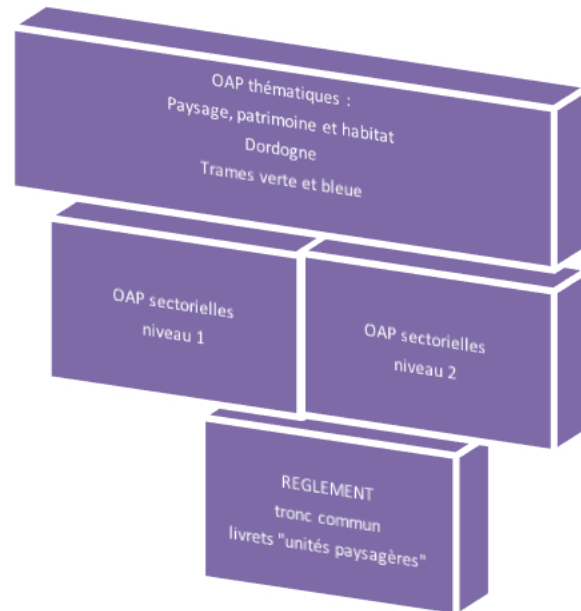
INTRODUCTION



Règlement écrit

AVERTISSEMENT

Établir un règlement écrit de PLUi ne relève pas d'un travail isolé et déphasé du reste de la démarche. La pièce écrite du règlement se conjugue avec la pièce graphique du règlement (le zonage) pour former un outil prescriptif (application en conformité), lui-même couplé aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (application en compatibilité).



Le PLUiH propose ainsi pour l'ensemble de son territoire les OAP suivantes :

- 1 OAP thématique « paysage, patrimoine, habitat »
- 1 OAP thématique « Dordogne »
- 1 OAP thématique « trames verte et bleue »
- 165 OAP sectorielles

Le règlement écrit s'inscrit dans l'arsenal des outils au service du projet, et comme l'OAP thématique « paysage-patrimoine-habitat », s'applique sur l'intégralité du territoire de la communauté de communes.

Sur l'ensemble du territoire :

Les zones naturelles (N) représentent 20,9% du territoire.

Les zones naturelles protégées (Np) représentent 14,4% du territoire

Les zones agricoles (A) représentent 37,0% du territoire

Les zones agricoles protégées (Ap) représentent 23,4% du territoire

Les zones urbanisées (Ua, Ub, Uc, Up, Uep, Ux, Ult, Up) représentent 3,9% du territoire

Les zones à urbaniser (1AUb, 1AUc, 1AUx, 1AUlt, 1AUep, 2AUep, 2AUh, 2AUlt, 2AUx) représentent moins de 0,2% du territoire

Le présent règlement est organisé selon une répartition du territoire de CAUVALDOR par plan de secteur correspondant aux unités paysagères. Ces plans de secteurs sont divisés comme indiqué sur le plan en introduction du présent règlement.

Le règlement écrit se compose d'un tronc commun et de 6 livrets architecturaux propre à chaque entité paysagère, qui sont présentées ci-dessous et développées dans

Déployée sur tout le nord du Lot, la Communauté de communes occupe un territoire de confins aux paysages nourris d'influences naturelles et culturelles multiples. On y distingue six grands ensembles de paysages - ou entités paysagères - identifiés par des traits communs déclinés en d'innombrables nuances : le Ségala, le Limargue, le causse de Gramat, le causse de Martel, la Bouriane et la vallée de la Dordogne.

RAPPORT AUX TEXTES DE REFERENCES

A. LE RESPECT DES TEXTES EN VIGUEUR

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Ce décret sur la modernisation du contenu du PLU a pour objectif de préciser les parties règlementaires du PLU. Il a fait l'objet de deux publications :

- Le « guide de modernisation du contenu du plan local d'urbanisme » (ministère du logement et de l'habitat, avril 2017)
- Le « guide sur les dispositions opposables du PLU » (ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités Territoriales, mars 2020)

Ces deux documents référentiels ont servi à la construction du règlement écrit dans le respect des principes suivants :

- La mise en œuvre d'un urbanisme de projet

L'application de règles figées a montré ses limites, et l'esprit est aujourd'hui de proposer un panel de mesures adaptées et/ou adaptables pour mieux appliquer les objectifs du projet. C'est une écriture plus souple, plus ouverte, plus adaptée et plus simple qu'il faut rechercher, pour s'engager dans **un urbanisme de projet adapté à chaque secteur**.

- La préservation du capital naturel et foncier

Le renforcement réglementaire doit permettre de limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols. Il faut aussi y trouver des moyens de préserver la biodiversité et les capacités de production agricole et forestière, et lutter contre le changement climatique.

- Le vivre ensemble et la limitation des déplacements

L'obligation est faite de proposer des mesures rationalisant la production de logements, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, permettant d'organiser les mobilités, baissant le recours à la voiture individuelle à énergie fossile, facilitant la production d'un cadre de vie et d'habitat qualitatif, de partage et de solidarité.

- La préservation du patrimoine et du paysage et la production d'un cadre de vie de qualité

Pour préserver le patrimoine qui compose le cadre de vie quotidien des habitants et usagers d'un territoire, le règlement doit proposer des mesures de préservation de ce patrimoine bâti et paysager, et des règles d'intégration des projets et de leurs abords dans ce patrimoine existant.

- La santé et la sécurité des habitants et des usagers

Les mesures réglementaires doivent tenir compte des risques naturels et technologiques, prévenir les nuisances, limiter les consommations énergétiques et améliorer les conditions de vie des plus fragiles.

B. LE RESPECT DU SCOT NORD DU LOT EN VIGUEUR

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCOT en vigueur propose des mesures que le PLUiH doit respecter dans un rapport de compatibilité.

Dans le respect des priorités données par le DOO, le règlement du PLUiH doit mettre en œuvre :

- Des règles au sein des zones naturelles, et plus particulièrement au sein des TVB, pour limiter l'urbanisation, ou ne l'autoriser qu'exceptionnellement et sous réserve d'éviter au maximum tout impact environnemental. Des règles au sein

des zones constructibles pour prendre en compte la « nature ordinaire », pour maîtriser et récupérer les eaux pluviales, pour générer des zones tampons respectant les enjeux environnementaux. Des règles pour préserver le patrimoine paysager, en lien avec l'OAP thématique, notamment en traitant au mieux l'interface entre espace privé et espace commun, les lisières et les clôtures.

- Le développement de l'économie agricole en ayant soin de permettre, tout en les encadrant, les constructions et installations à destination agricole et forestière, ainsi que celles qui assurent la diversification et la transmission des exploitations.
- La diffusion de l'économie présentielle. Dans le respect des enjeux, des règles favoriseront l'implantation des activités commerciales, artisanales, de services, touristiques et de loisirs ; elles doivent favoriser la diversification de l'économie agricole et la reprise des exploitations.
- Pour favoriser l'économie, les règles des zones d'activités doivent faciliter les projets et leur intégration qualitative. Le traitement des abords des ZAE (Zones d'Activités Économiques) doit également se retrouver dans le règlement. L'économie touristique doit être prise en compte dans un objectif de développement encadré, notamment vis-à-vis des enjeux environnementaux et paysagers.
- Des mesures sur le bâti existant, en facilitant la construction au sein des enveloppes urbaines, la reconquête des logements vacants et le changement de destination des bâtiments identifiés.
- Afin de valoriser ou requalifier un cadre de vie respectueux du patrimoine local, le règlement doit permettre l'intégration des constructions dans le respect des enjeux paysagers et architecturaux définis localement.
- Pour s'engager dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique, des règles doivent favoriser les mobilités douces ou partagées. Les règles devront limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser le traitement des eaux de pluie à la parcelle. Un encadrement de l'installation des EnR est également à prendre en compte dans le règlement écrit, en complément avec l'OAP thématique « paysage, patrimoine, habitat ».

C. LA TRADUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le règlement doit traduire les ambitions suivantes, déclinées dans le PADD sous forme d'axes et d'orientations générales.

AXE 1 : définir une politique d'habitat garantissant un accès au logement pour tous

Le règlement s'attachera à proposer un cadre réglementaire permettant la densification, la mobilisation foncière, la production de constructions nouvelles diversifiée, avec du mitoyen et du collectif, dans le respect des formes urbaines existantes.

Les destinations seront également encadrées pour favoriser la diversité des fonctions urbaines et la production de logements sociaux, d'opérations d'ensemble, de commerces de centres bourgs.

AXE 2 : développer l'emploi en milieu rural et renforcer les pôles économiques

Le cadre réglementaire prévu doit permettre de délayer l'économie présente dans les zones constructibles, pour diversifier les fonctions en lien avec le modèle rural du territoire. Des règles d'encadrement des projets touristiques sont mises en œuvre également.

AXE 3 : soutenir l'économie agricole et forestière et préserver les ressources

Dans la continuité de la compatibilité avec le SCoT, les règles en zones agricoles et naturelles doivent permettre le développement et la diversification de l'économie agricole et forestière, dans le respect strict des enjeux environnementaux et paysagers, ainsi que des risques et des nuisances.

AXE 4 : promouvoir un territoire de proximité, favorable au bien-être

Le règlement écrit ne devra pas freiner la production de cheminements doux, et doit être attentif à la qualité des lisières paysagères et des connexions entre quartiers. Les équipements et services publics doivent être favorisés au plus près des zones résidentielles.

AXE 5 : valoriser la qualité des paysages et du patrimoine

Le cadre réglementaire prévu sera attentif à préserver les enjeux des grands paysages comme des paysages urbains (entrées de villes) et des paysages du quotidien (lisières). Dans les zones N et A et en complément de l'OAP thématique, les règles encadreront les constructions et installations agricoles et forestières, ainsi que de production d'EnR, dans le même respect de ces enjeux et de limitation de l'artificialisation.

L'ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement suit des principes de simplicité, de conformité, de précision et d'adaptabilité pour mettre en œuvre un urbanisme de projet.

Pour un maximum de clarté et de concision, une partie unique articule les règles par zone (U, AU, A et N) et les décline par sous-zone (Ua, Ub, Aux, Ap...). Cela permet

d'avoir un texte court et de mieux comprendre les spécificités des secteurs du territoire.

Chacune de ces parties par zone explique :

- Que construire ? (art. 1 et 2) : §1 destinations des constructions ;
- Comment construire ? (art. 3 à 7) : §2 caractéristiques des constructions et des abords ;
- Comment desservir ? (art. 7 et 8) : équipement et réseaux.

Le texte est illustré par des croquis et des schémas facilitant la compréhension. Des nuanciers accompagnent l'application de certaines règles ; ces nuanciers sont donnés à titre indicatif.

Les articles du code de l'urbanisme de référence sont ceux en vigueur au 1er janvier 2021, issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Dans le respect des art. R.151-15 et R.151-16 du code de l'urbanisme, le présent règlement écrit reprend les définitions du lexique national d'urbanisme prévu par l'art. R.111-1, et définit les termes en son absence. Le service instructeur est seul à même d'apporter les précisions nécessaires en cas de doute sur la définition d'un terme.

Dans le respect de l'art. R.151-13, « Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. ».

Le présent règlement prend en compte la spécificité de certaines communes, ou de certains hameaux et le précise distinctement dans son écriture. Par ailleurs, il applique l'art. L.152-3 concernant les adaptations mineures « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ». Ces adaptations sont jugées par le service instructeur.

Dans le respect de l'art. R.151-11, et en l'absence de mention expresse, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant.

Chacune des règles contenues dans le présent règlement est justifiée dans le rapport de présentation du présent PLUi-H. Il est indispensable de s'y reporter en cas de doute ou de litige dans les conditions d'application.

Pour les pétitionnaires, il est conseillé de faire appel au service instructeur avant le dépôt d'une demande d'autorisation. Celui-ci pourra informer et guider les pétitionnaires dans leurs projets. Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de

l'Environnement), la DDT (Direction Départementale des Territoires), l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) ou l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) peuvent aussi être mobilisés sur l'ensemble du territoire couvert par le présent PLUi-H et selon les enjeux du projet.

Le document écrit fixe les dispositions générales et les règles applicables à l'intérieur de chaque zone en respectant la structure proposée par le code de l'urbanisme (art. R.151-27 à 151-50 du CU).

DISPOSITIONS ET REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

1. Dispositions et règles communes

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir (cf. délibération de la communauté de communes sur l'ensemble des zones du PLUi-H).

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable (cf. délibération de la communauté de communes sur toutes les zones hormis les zones à vocation agricole).

Tout ravalement de façade ou toute réfection de toiture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Une partie des zones est incluse dans le périmètre d'une ou de plusieurs Servitudes d'Utilité Publique ou d'une prescription. Les règlements graphiques et écrits des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUi-H. Le règlement du PLUi-H respecte ces SUP. En application de l'article R.151-34, les documents graphiques font apparaître les secteurs soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et à la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI), où le risque d'inondation justifie que les installations de toute nature, les plantations, dépôts, forages, affouillements ou exhaussements des sols n'aggravent pas le risque ou ne mettent en péril des personnes ou des biens.

En application de l'article L.111-16, sous réserve que la décision ne compromette pas la bonne intégration architecturale ou paysagère, 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 retenue 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 concerné.

Les dispositifs, matériaux ou procédés de performances environnementales et énergétiques sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été délimités, à titre exceptionnel, en zone agricole et naturelle, conformément aux articles L.151-13 du Code de l'urbanisme et figurent au plan de zonage. Selon leur localisation, les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement de la zone agricole et naturelle.

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, certains éléments bâtis à préserver sont repères au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, certains éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, sont repères au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

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

Dans le PLUiH et en fonction des spécificités locales, une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages peut permettre de déroger à cette interdiction.

2. Règle qualitative générale

Tout projet doit obligatoirement respecter :

- La situation urbaine du voisinage et des constructions proches de même destination que le projet, cela dans leur orientation, leur articulation, leur rythmicité, leur implantation, leur volumétrie,

- La situation de la parcelle du projet et des parcelles voisines dans leur topographie, leur agencement, leur exposition, leur végétalisation,
- La typologie architecturale et de celle du village ou du hameau dans laquelle il s'inscrit,
- L'ensemble paysager et l'ambiance paysagère dans lequel il s'inscrit.

Le respect de ces formes et compositions urbaines voisines au projet, ainsi que l'inspiration des constructions voisines d'architecture traditionnelle, doit être recherché, hormis pour des projets à parti-pris architectural innovant.

Un projet est dit à parti-pris architectural innovant quand il propose une approche architecturale différente des approches traditionnelles ou communes, et qui est argumentée et justifiée par un professionnel de l'architecture. Elles sont autorisables sous réserve d'une intégration paysagère respectant la définition ci-dessous.

Définition de la notion d'intégration paysagère :

L'intégration paysagère est l'inscription d'un projet dans un paysage existant, au sens de « écrire avec », dans le respect des valeurs de ce paysage et en s'appuyant sur les critères paysagers spécifiques suivants :

a) Topographie et système de pente (écrire avec le relief) :

- Orientation / exposition
- Inscription dans la pente
- Articulation avec les volumes existants
- Gestion des points de vue et co-visibilités

b) Paysages alentours :

- Structure et composition des grandes lignes du paysage
- Qualité et ambiance des formes urbaines et de l'architecture existantes
- Géologie et histoire du paysage
- Ambiances du paysage rural et agricole
- Qualités et ambiances végétales singulières et locales

c) Motifs paysagers :

- Structure parcellaire,
- Qualité des limites parcellaires (murets, haies, cordons ou lisières boisés, fossés et noues, chemins et sentiers)
- Patrimoine vernaculaire bâti et non-bâti
- Espace non bâti et jardiné

3. Rénovation des bâtiments agricoles

Dans le cadre de la rénovation et de la réhabilitation des bâtiments agricoles il est primordial de sensibiliser les porteurs de projet sur la perception des interventions

visibles depuis la voie publique, de points de vue, de monuments ou de sites, d'itinéraires fréquentés, etc., ainsi il conviendra de conserver les dispositions d'origine.

La rénovation des bâtiments agricoles et leur transformation en habitation (granges-étables, granges, soues, séchoir à tabac, ...) fera l'objet des préconisations suivantes :

- Conserver et restaurer les ouvertures anciennes en restituant, si nécessaire, les dispositions d'origine,
- Limiter fortement la création d'ouvertures nouvelles (à dominante verticale) et s'appuyer sur les ouvertures existantes pour apporter de la lumière,
- Opter pour des volets battants ou coulissants pour occulter les baies et les vitrages plein jour,
- Limiter la création de lucarnes en toiture sauf dispositions d'origine existantes ou sauf intervention ponctuelle de très petites dimensions,
- Limiter l'extension des volumes initiaux, l'extension devant impérativement permettre de garder lisibles l'aspect architectural et le volume d'origine,
- Restaurer les maçonneries traditionnelles en conservant dans la mesure du possible les éléments d'origine (linteau, pan de bois, corniches, génoises...)
- Conserver les charpentes et les volumes de couverture d'origine en respectant leur diversité (2 pans, 4 pans et croupes etc...),
- Conserver et restaurer les couvertures traditionnelles et les détails tels épis, girouettes, etc...

4. Les destinations des constructions (cf. Tableau des destinations et sous-destinations)

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

Certains secteurs sont inscrits dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques et des sites patrimoniaux. Dans ces périmètres, en cas de co-visibilité, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé au titre de l'article L.151-19, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à une autorisation d'urbanisme. Cette intervention doit être opérée dans le respect des principes architecturaux et paysagers ayant justifié sa protection.

Les règles du présent règlement qui rendraient impossibles la construction neuve, l'annexe, l'extension, la réfection, la réhabilitation, la rénovation de construction existante, nécessaire à l'accueil de personnes handicapées ou à mobilité réduite, pourront être adaptées en termes d'implantation et d'ergonomie.

5. Les dispositifs relatifs aux EnR (Énergies Renouvelables).

Les installations des projets EnR et en particulier photovoltaïques seront prioritairement disposées en toiture des constructions déjà existantes, des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux, en ombrières de stationnements et en délaissés d'anciennes carrières ou friches industrielles avec une intégration paysagère et patrimoniale soignée.

Les panneaux solaires en toiture sont autorisés conformément à l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article L111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques (titre II-livre VI du Code du Patrimoine), dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) (titre III-livre VI du Code du Patrimoine), dans un site classé (articles L341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), dans un périmètre délimité des abords (PDA).

6. Les dépôts

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

7. Les zones humides

Toute zone humide protégée et identifiée au règlement graphique ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement ou d'aucun affouillement pouvant détruire ou dégrader les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation, sont admis sous réserve de ne pas détruire ou dégrader les milieux naturels présents.

8. Réseaux électriques

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Pour les lignes HTB

- Le PLUi-H autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées, afin de réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris ;
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les postes de transformation

- Sont autorisées la construction et la mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, clôtures de poste ou tout aménagement futur ;
- La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions, clôture et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

Pour l'entretien des lignes et ouvrages de transport d'électricité

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes.

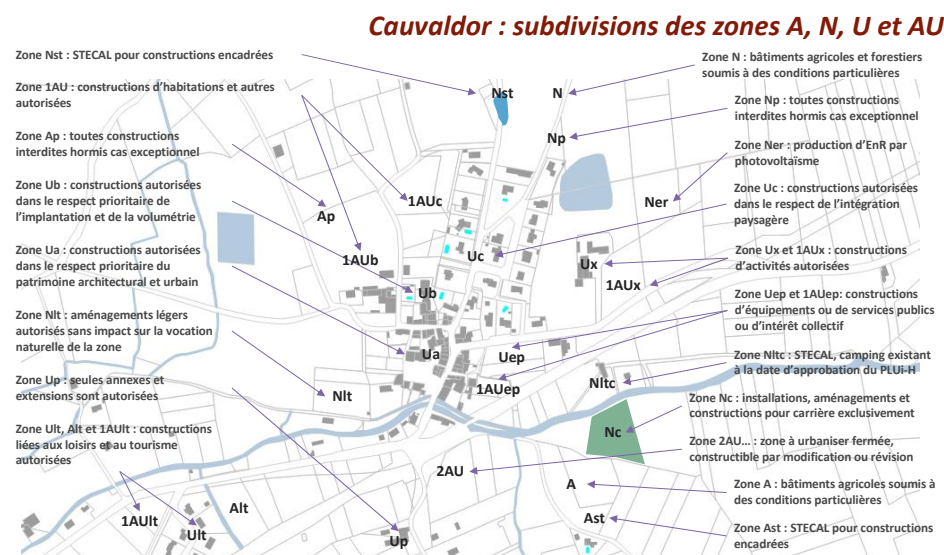
Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Les Zones du PLUi-H

1. Rappel des intitulés des destinations et sous-destinations du PLUi-H

i	Destination	id	Sous-destination
1	Exploitation agricole et forestière	a	Exploitation agricole
		b	Exploitation forestière
2	Habitation	a	Logement
		b	Hébergement
3	Commerce et activités de service	a	Artisanat et commerce de détail
		b	Restauration
		c	Commerce de gros
		d	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		e	Hôtels
		f	Autres hébergements touristiques
		g	Cinéma
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		b	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		c	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		d	Salles d'art et de spectacle
		e	Équipements sportifs
		f	Lieux de cultes
		g	Autres équipements recevant du public
5	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	a	Industrie
		b	Entrepôt
		c	Bureau
		d	Centre de congrès et d'exposition
		e	Cuisine dédiée à la vente en ligne

2. Illustration synthétique et indicative de la nature des zones du règlement graphique



3. Éléments d'explication de la construction des zones du PLUi-H.

Le tableau ci-dessous précise pour chaque zone :

- Les typologies : ce sont les caractères géographiques et urbains généraux propres à chaque zone. Elles expliquent le « **quoi** » objectif, déterminé au moment du diagnostic, qui identifie la zone.
- Les valeurs : ce sont les caractéristiques qui déterminent la zone et qui en dégagent les enjeux propres à chacune. Elles expliquent le « **quoi** » subjectif, partagé par les élus et les acteurs, qui caractérise la zone.
- Les intentions : ce sont les ambitions identifiées pour chaque zone lors de la construction du PADD. C'est le « **pourquoi** » qui justifie les règles déclinées pour encadrer les constructions et aménagements dans chaque zone.
- Les modalités : ce sont les principaux éléments d'application des règles qu'il faut respecter pour atteindre les objectifs de préservation et d'encadrement en cohérence avec le PADD. C'est le « **comment** » qui explicite les choix opérés de règles propres à chaque zone.

Zone	Typologie	Valeur	Intention	Modalité
Ua	Zones urbaines anciennes et patrimoniales à forte densité. Centres-bourg et centres anciens des villages, hameaux anciens denses.	Forte valeur patrimoniale et/ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Mélanger habitat, commerces et services. Améliorer les fonctionnements.	Respecter les caractères urbains existants, Prêter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements.
Up	Zones urbaines anciennes et patrimoniales à forte densité, à préserver de toute nouvelle urbanisation.	Forte valeur patrimoniale et/ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme, à préserver telle quelle.	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Éviter l'urbanisation nouvelle pouvant dégrader ou remettre en cause la valeur de la zone. Permettre l'évolution du bâti existant.	Pour les annexes et extensions, et changements de destination, respecter les caractères urbains existants, Prêter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements.
Ub	Zones urbaines anciennes et/ou polygéniques de moyenne densité. Faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens lâches.	Forte valeur de forme et/ou de paysage urbains. Valeur moyenne de l'architecture multigénérationnelle. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Maintenir la forme urbaine et rechercher la densification raisonnée. Mélanger et améliorer les fonctions et les fonctionnements.	Respecter les caractères urbains existants. Mailler le tissu urbain et renforcer les densités bâties. Prêter attention aux alignements, aux implantations.
Uc	Zones urbaines résidentielles, pavillonnaires et récentes à faible densité.	Forte valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Limiter l'étalement, densifier et améliorer le cadre d'habitat, mailler un réseau viaire interne et externe pour connecter aux centralités.	Permettre l'architecture innovante et de transition-résilience. Faciliter la création de modes doux et d'espaces publics. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
Ux	Zones d'activités d'intérêt communautaire. Autres zones d'activités existant à la date d'approbation du PLUi-H.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Favoriser la densification et le renouvellement. Stopper l'étalement. Améliorer les fonctionnements, les liens externes et les aspects paysagers.	Éviter l'installation résidentielle. Permettre l'architecture innovante. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
Uxv	Autres zones d'activités à préserver de certaines activités.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques. Valeur de complémentarité avec les centres bourgs quant aux activités artisanales et commerciales.	Favoriser la densification et le renouvellement. Stopper l'étalement. Éviter la concurrence avec des activités de centres-bourgs.	Éviter l'installation résidentielle. Éviter les destinations ou sous destinations mettant en péril les activités de centres-bourgs. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
Ult	Zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique existantes.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques et de loisirs. Valeur de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Favoriser l'implantation et le maintien d'activités de loisirs et de tourisme. Mettre en valeur le patrimoine et les paysages	Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Faciliter les modes doux et la connexion externes. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Uep	Zones d'activités, d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes	Valeur de services et d'équipements répondant aux besoins du public. Valeur d'exemplarité, de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Favoriser le maintien et le renforcement éventuel de ces zones. Répondre aux enjeux de la transition climatique.	Viser la sobriété et réduire les impacts. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner le l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.

Zone	Typologie	Valeur	Intention	Modalité
1AUb	Zones à urbaniser tendant vers une zone Ub. Greffes sur faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens lâches.	Forte valeur de forme et/ou de paysage urbains. Valeur moyenne de l'architecture multigénérationnelle. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Étendre les secteurs Ub dans le respect de la forme urbaine et de l'amélioration des fonctionnements villageois	Respecter les caractères urbains existants. Mailler le tissu urbain et renforcer les densités bâties. Prêter attention aux alignements, aux implantations. Prêter attention à la continuité des réseaux, au respect des zones agricole et naturelle voisines
1AUc	Zones à urbaniser tendant vers une zone U. Nouveaux quartiers autour des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires.	Forte valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Créer des secteurs résidentiels dans le respect de l'intégration paysagère et de l'amélioration du lien social.	Permettre l'architecture innovante et de transition-résilience. Faciliter la création de modes doux et d'espaces publics. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières. Prêter attention à la continuité des réseaux, au respect des zones agricole et naturelle voisines
1AUx	Nouvelles zones d'activités économiques. Activités économiques exclusivement.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques. Valeur d'innovation, de sobriété et/ou de résilience.	Permettre l'installation d'activités économiques. Améliorer les fonctionnements, les liens externes et les aspects paysagers	Éviter l'installation résidentielle. Permettre l'architecture innovante. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
1AUit	Nouvelles zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique. Activités touristiques et de loisirs exclusivement.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques et/ou de loisirs. Valeur de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Favoriser l'implantation et le maintien d'activités touristiques. Respecter le patrimoine et les paysages	Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Faciliter les modes doux et la connexion externes. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
1AUep	Nouvelles zones d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes	Valeur de services et d'équipements répondant aux besoins du public. Valeur d'exemplarité, de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Permettre le développement de ces zones exclusivement pour la vocation affichée. Répondre aux enjeux de la transition climatique.	Viser la sobriété et réduire les impacts. Soigner le l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
2AUh	Zones futures à vocation première d'habitat, présentement fermée. Nouveaux quartiers autour des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires.	Forte valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Créer après ouverture des secteurs résidentiels dans le respect de l'intégration paysagère et de l'amélioration du lien social.	
2AUx	Zones futures d'activités économiques, présentement fermée. Activités économiques exclusivement.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques.	Permettre et encadrer lors de leur ouverture l'installation d'activités économiques.	

Zone	Typologie	Valeur	Intention	Modalité
2AUI	Zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique fermée. Activités touristiques et de loisirs exclusivement.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques et/ou de loisirs. Valeur de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Zone présentement fermée mais prévue pour l'implantation ou le maintien d'activités touristiques. Respecter le patrimoine et les paysages	
2AUep	Nouvelles zones d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes, présentement fermée à l'urbanisation.	Valeur de services et d'équipements répondant aux besoins du public.	Permettre lors de leur ouverture exclusivement la vocation affichée. Répondre aux enjeux de la transition climatique.	
A	Zones à vocation agricole prioritaire.	Forte valeur agronomique, biologique et/ou économique. Valeur paysagère.	Maintenir, développer, diversifier et transmettre l'activité agricole. Encadrer les constructions à usage agricole et exceptionnellement les autres destinations	Permettre les bâtiments agricoles et d'autres constructions éventuelles qui ne remettent pas en cause l'activité agricole. Éviter l'artificialisation excessive. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Ap	Zones agricoles à préserver de l'artificialisation.	Forte valeur paysagère, patrimoniale et/ou écologique.	Maintenir l'activité agricole en évitant le mitage des constructions et aménagement dans le respect des terroirs agricoles. Préserver les enjeux paysagers et écologiques.	Interdire le mitage. Éviter toute construction sauf intérêt agricole, ou collectif avéré. Limiter les annexes et extensions des constructions existantes
Alt	Zones agricoles à vocation touristique.	Forte valeur agronomique, biologique et/ou économique.	Permettre des constructions et aménagement à vocation de loisir et de tourisme tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Encadrer les constructions, aménagements et leur évolution, à vocation touristique ou de loisirs, dans le respect des enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques du secteur.
Ast	STECAL en zone agricole. Secteurs de taille et de capacité limitée des zones agricoles.	Forte valeur de respect de l'agriculture alentours	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Permettre la construction de façon encadrée et sur justification d'un projet avéré, relatif notamment à la pérennisation ou la diversification de l'activité agricole, à la solidarité intergénérationnelle, à l'installation d'activités économiques ou touristiques.
N	Zones à vocation naturelle prioritaire. Secteurs naturels et forestiers.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier. Encadrer les éventuelles constructions à usage agricole ou forestier, ou exceptionnellement les autres destinations	Permettre les bâtiments agricoles ou forestiers, et d'autres constructions éventuelles qui ne remettent pas en cause le caractère naturel ou forestier. Éviter l'artificialisation excessive. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.

Zone	Typologie	Valeur	Intention	Modalité
Np	Zones naturelles à préserver de l'artificialisation.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère. Forte valeur de patrimoine écologique et/ou de biodiversité.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier en évitant toute construction.	Interdire toutes constructions sauf intérêt collectif obligatoire et en évitant l'artificialisation excessive. Éviter les annexes et extensions des constructions existantes
Nlt	Zones naturelles à vocation touristique. Secteurs naturels et forestiers.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Permettre des aménagements légers et réversibles à vocation de loisirs et de tourisme tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Encadrer les aménagements et leur évolution, à vocation touristique ou de loisirs, dans le respect des enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques du secteur.
Nst	STECAL en zone naturelle. Secteur constructible de taille et de capacité limitée des zones naturelles.	Forte valeur de respect de l'environnement alentour	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Permettre la construction de façon encadrée et sur justification d'un projet avéré, relative notamment à la pérennisation ou la diversification de l'activité agricole, à la solidarité intergénérationnelle, à l'installation d'activités économiques ou touristiques.
Nc	Zones d'emprise des carrières actuelles selon le schéma départemental des carrières.	Forte valeur de respect de l'environnement alentours. Valeur d'exploitation raisonnée des ressources naturelles	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités à l'activité d'exploitation de carrière ou de traitements de matériaux et déchets inertes.	Éviter toute autre destination que celle liée à l'exploitation de carrière. Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Ner	Zones Naturelles définies pour accueillir de la production d'énergie renouvelable	Forte valeur de respect de l'environnement alentour. Valeur d'exploitation raisonnée des ressources naturelles	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités à l'installation d'énergies renouvelables	Éviter toute autre destination que celle liée à l'exploitation d'installations d'énergies renouvelables. Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Nltc	STECAL en zone naturelle à vocation touristique couvert par un camping existant à la date d'approbation du PLUi-H. Secteur partiellement constructible de taille et de capacité limité par le règlement écrit.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Permettre la construction, limitée à 300m ² de surface de plancher, de façon encadrée et sur justification d'un projet avéré, dédiée exclusivement à l'activité du camping existant.

Cauvaldor | | PLUIH

Partie 1. REGLES APPLICABLES A LA ZONE U



Règlement écrit

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Présentation :

Zones Ua, Ub, Uc, Ux, Ult, Uep, Up

Article **R 151-18** du code de l'urbanisme : la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- **La zone Ua** correspond aux centres-bourgs et centres anciens des villages, ainsi qu'aux hameaux anciens denses des communes qui composent le territoire. Ces secteurs ont une très forte valeur patrimoniale et identitaire. Sur la zone Ua, l'enjeu est de respecter les caractères urbains existants, de porter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects architecturaux, aux alignements.
- **La zone Up** correspond aux secteurs urbanisés présentant un enjeu patrimonial très fort. Le règlement ici vise à assurer le respect de l'aspect patrimonial du secteur en évitant les nouvelles constructions, tout en maintenant le cadre de vie commun et l'évolution du bâti existant.
- **La zone Ub** correspond aux faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens plutôt lâches et où les bâtiments sont issus de différentes générations, entre le 19^{ème} siècle et aujourd'hui. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et urbaine. Sur la zone Ub, l'enjeu est de respecter les caractères urbains existants, favoriser la densification, prêter attention aux alignements, aux implantations.
- **La zone Uc** correspond aux quartiers plus récents des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires. Sur la zone Uc, l'objectif est de permettre une architecture plus commune ou innovante, de transition, de faciliter les modes doux et les espaces publics, de travailler les traitements d'unité paysagères des parcelles et lisières et d'améliorer le cadre d'habitat, le fonctionnement et les liens externes.

Pour ces 4 zones, le règlement vise à assurer :

- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes ;
- L'équilibre des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- La capacité de densification ou de restructuration du bâti tout en maintenant le cadre de vie commun ;
- L'amélioration des fonctionnements de vie et de déplacements au sein de la zone.

- **La zone Ux** correspond aux zones urbanisées à vocation d'activités, de commerces et de services.

Le règlement ici vise à assurer :

- Le maintien et la poursuite des activités existantes ;
- L'installation en densification et remplacement d'activités nouvelles ;
- Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité ;
- L'intégration paysagère des nouvelles constructions.

- **La zone Uxv** correspond à une zone urbanisée à vocation d'activités localisée, sur laquelle les sous-destinations suivantes sont interdites.
 - Artisanat et commerce de détail ;
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- **La zone Ult** correspond aux espaces urbanisés à vocation de loisirs et d'accueil touristiques sur lesquels les constructions et installations sont autorisées, pour permettre et/ou faire évoluer les activités.

Le règlement ici vise à assurer :

- Le maintien et l'évolution des constructions et activités existantes ;
- La possibilité de constructions dans le cadre des activités de loisirs et de tourisme, sportif, ludique ou récréatif ;
- L'intégration paysagère des constructions ;

- **La zone Uep** correspond aux espaces urbanisés à vocation d'équipement public. Il s'agit de foncier appartenant à la collectivité, bâti ou non, où seules les constructions d'intérêt collectif ou de services publics seront autorisées et encadrées.

Le règlement ici vise à assurer :

- Le maintien et le renforcement de ces zones,
- Le développement des équipements publics.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article U - 1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à la limitation d'usage

Conformément à l'article **R 151-29** du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées ci-après dans le présent article.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Les habitations légères et les résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent, périodique ou occasionnel (cabane, yourtes, tipis, bulles, tiny-house (résidence mobile de loisir), mobil-home, roulottes, caravanes...) sont strictement interdites dans toutes les zones U.

2. Pour toute extension de construction existante et annexes

Au même titre que les constructions principales, les extensions et annexes sont possibles vers les destinations autorisées ci-après dans le présent article, sous réserve du respect des limites de surfaces cumulées tenant compte des surfaces de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H. Ces règles sont précisées dans le tableau ci-dessous.

3. Pour toute implantation de production d'énergie renouvelable

- L'implantation d'éoliennes soumises à autorisation d'urbanisme est interdite au regard de la sécurité publique ou de la proximité des habitations.
- En zone U (hors zone Uep, limité à 3ha), tout projet d'installation de panneaux solaires au sol pour de l'autoconsommation est autorisé dans la limite de 10% d'emprise de la parcelle, et d'une surface de 250m² maximum. Le projet devra faire l'objet d'une attention particulière au regard de la co-visibilité depuis le voisinage afin de limiter son impact visuel (plantations...)
- Dans les autres cas, le porteur de projet devra déposer une déclaration de projet.

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination identifiés au titre du L151-11

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ux	Zone Ult	Zone Uep	Zone Up
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant. Cette extension ne doit pas dépasser 200m ² et ne doit pas abriter d'animaux d'élevage. Cette extension ne doit pas entraîner de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine et portant atteinte au voisinage	Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant. Cette extension ne doit pas dépasser 200m ² et ne doit pas abriter d'animaux d'élevage. Cette extension ne doit pas entraîner de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine et portant atteinte au voisinage	Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant. Cette extension ne doit pas dépasser 200m ² et ne doit pas abriter d'animaux d'élevage. Cette extension ne doit pas entraîner de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine et portant atteinte au voisinage	Interdit		Interdit	Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant. Cette extension ne doit pas dépasser 200m ² et ne doit pas abriter d'animaux d'élevage. Cette extension ne doit pas entraîner de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine et portant atteinte au voisinage.
	Exploitation forestière	Interdit						

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ux et Uxv	Zone Ult	Zone Uep	Zone Up
Habitation	Logement	Autorisé			Interdit	Autorisé seulement si le logement correspond à du logement de fonction ou a une vocation touristique (logements saisonniers...)	Autorisé seulement si le logement ou l'hébergement a une vocation sociale et/ou locative	
	Hébergement							
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé		Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m ² d'emprise au sol	Autorisé (interdite en Uxv)	Interdit		Seules les réhabilitations, les annexes et extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction initiale existante à la date d'approbation du PLUi-H
	Restauration	Autorisé		Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m ² d'emprise au sol	Autorisé		Interdit	
	Commerce de gros	Interdit			Autorisé	Interdit		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé			Autorisé (interdit en Uxv)	Autorisé uniquement en lien avec l'activité de loisirs	Interdit	
	Hôtels	Autorisé			Interdit	Autorisé	Interdit	
	Autres hébergements touristiques	Autorisé			Interdit	Autorisé	Interdit	
	Cinéma	Autorisé					Autorisé	

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ux et Uxv	Zone Ult	Zone Uep	Zone Up
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisé						Seules les réhabilitations, annexes et extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction initiale à la date d'approbation du PLUi-H
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé						
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé						Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé						Interdit
	Équipement sportifs	Autorisé						Seules les annexes et extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction initiale à la date d'approbation du PLUi-H
	Lieux de cultes	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Autre équipement recevant du public	Autorisé						Seules les annexes et extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction initiale à la date d'approbation du PLUi-H

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ux et Uxv	Zone Ult	Zone Uep	Zone Up
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit			Autorisé	Interdit	Interdit	
	Entrepôt	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² d'emprise au sol	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² d'emprise au sol	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² d'emprise au sol	Autorisé	Interdit	Interdit	Seules les réhabilitations, annexes et extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction initiale à la date d'approbation du PLUi-H
	Bureau	Autorisé				Interdit	Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous réserve de ne pas créer de nouvelle construction de plus de 300m ² d'emprise au sol			Interdit		Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit

Article U - 2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Maintien de la diversité commerciale

Pour toutes les communes de la communauté de communes couvertes par le présent PLUi-H, la destination commerciale est autorisée sur la zone U avec les limites indiquées dans le tableau ci-dessus.

Pour les communes de Biars-sur-Cère, Bretenoux, Gramat, Martel, Saint Céré, Souillac, Vayrac, Saint-Sozy, Bétaille et Sousceyrac-en-Quercy le règlement graphique du présent PLUi-H identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée, pour une destination autre que celle de commerce et activité de service, est interdit (article L151-16 du CU).

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Se référer aux livrets relatifs aux entités paysagères et aux OAP Thématiques

Article U - 3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

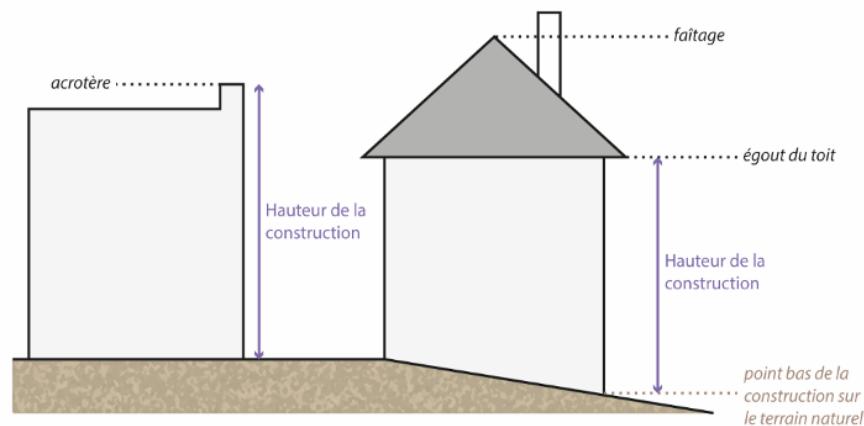
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
----	----	----	-----------	-----	-----	----

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une forte pente de toit, une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sous réserve de maintien de l'unité architecturale du bâtiment.

Les éléments techniques nécessaires aux constructions ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur (conduits de cheminées, échelles...)

Schéma de principe indicatif



L'extension des constructions existantes à la date du PLUi-H, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension. Une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée pour des motifs d'impératifs techniques, sous réserve d'intégration soignée dans le paysage.

Les corps secondaires du bâtiment principal tels que les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition équilibrée de l'ensemble bâti.

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Ue
<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.</p>	<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.</p>	<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.</p>	<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 12 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.</p>	<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut quand il s'agit d'une construction autre qu'une habitation, et 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut quand il s'agit d'une habitation.</p>	<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>Non règlementé</p>	<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.</p>

2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
<p><u>Règles qualitatives d'implantation</u></p> <p>Dans tous les cas et dans tous les secteurs, il sera recherché le fait de ne pas compromettre les possibilités de densification ultérieure, en préservant un accès possible et une superficie suffisante pour la création d'un îlot bâti supplémentaire.</p> <p>Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal de 25 mètres à partir du haut de berge des rivières et des cours d'eau non recouverts, identifiés au plan de zonage. Ce recul n'est toutefois pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ; - Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserve de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet. - Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante, sans être inférieur à 6 m ; - Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges. 						

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement devra être recherché au moins pour une des constructions, s'il est présent sur les parcelles mitoyennes.</p> <p>En cas d'implantation en retrait d'une première construction, la distance entre la limite de l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 5m.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur.</p> <p>En cas d'implantation en retrait d'une première construction, la distance entre la limite de l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 10m.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.</p> <p>En cas d'implantation en retrait d'une première construction, la distance entre la limite de l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 10m.</p>	Non réglementé	Non réglementé	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur si elle existe</p>	<p>Les constructions (annexes et extensions autorisées) doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement devra être recherché au moins pour une des constructions, s'il est présent sur les parcelles mitoyennes.</p> <p>En cas d'implantation en retrait d'une première construction, la distance entre la limite de l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 5m.</p>

Schéma de principe indicatif : implantation à l'alignement obligatoire pour la construction principale

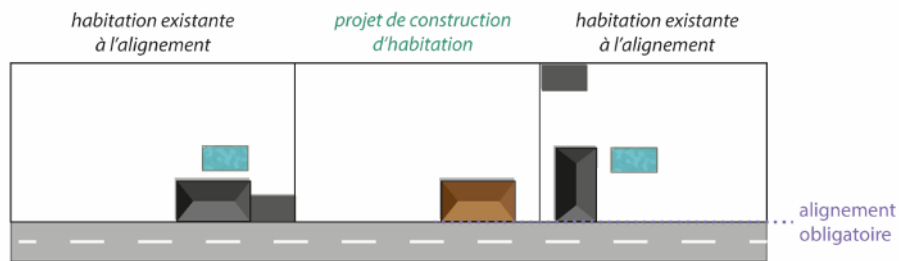
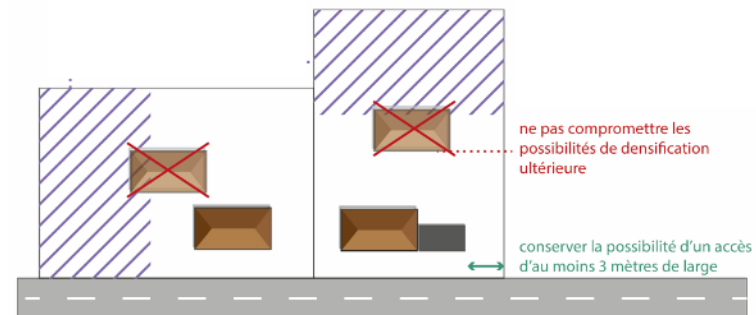
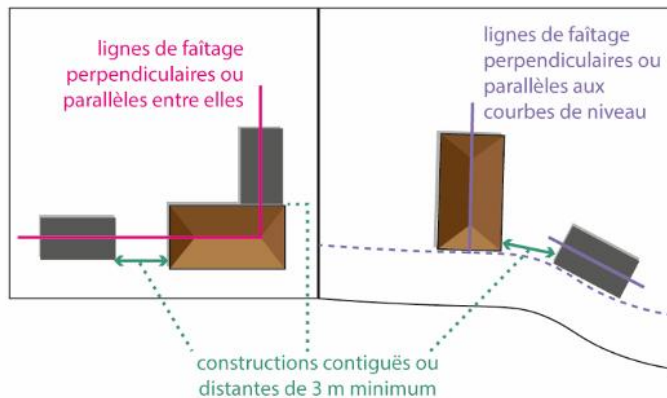


Schéma de principe indicatif : recherche de densification à la parcelle



3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives si elles ne compromettent pas les possibilités de densifications ultérieures.						
Ua	Ub	Uc	Ux et xv	Ult	Uep	Up
En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3m et supérieure à 5m. Les annexes et extensions ne sont pas soumises à cette règle.	En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3m et supérieure à 10m. Les annexes et extensions ne sont pas soumises à cette règle.	En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3m et supérieure à 10m. Les annexes et extensions ne sont pas soumises à cette règle.	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur si elle existe.	Non réglementé
4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété						
Ua	Ub	Uc	Ux	Ult	Uep	Up
Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère et conception bioclimatique. Le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit expliquer et justifier les implantations proposées.						
Schéma indicatif de composition de la construction et de ses annexes et extensions						



Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Les annexes doivent être implantées à 5 m maximum de la construction principale à usage d’habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable, abri pour les animaux...).	Les annexes doivent être implantées à 10 m maximum de la construction principale à usage d’habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable, abri pour les animaux ...).	Les annexes doivent être implantées à 10m maximum de la construction principale à usage d’habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable, abri pour les animaux ...).	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Les annexes doivent être implantées à 5 m maximum de la construction principale à usage d’habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable, abri pour les animaux ...).

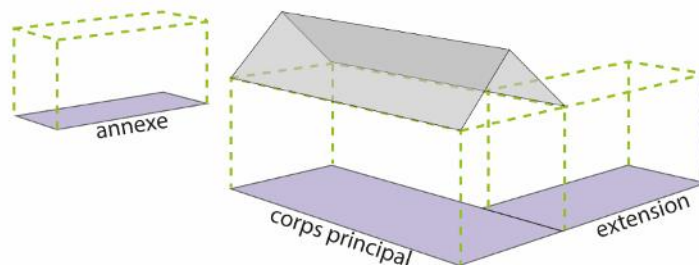
5. Volumétrie des constructions

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas d’impossibilité due à la pente topographique, à la nature du terrain, à la courbe de la voirie pour respecter un alignement imposé, à d’autres contraintes techniques, sous réserve de l’intégration à la composition urbaine locale et à l’intégration paysagère du projet et d’une justification dans le dossier.						

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel doivent se combiner les extensions et les annexes. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles aux abords immédiats du projet.		Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel doivent se combiner les extensions et les annexes. Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne remettent pas en cause les principes d'intégration paysagère de l'OAP thématique « paysage-patrimoine-habitat ».			Non réglementé	Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles aux abords immédiats du projet.

Schéma indicatif de respect du plan de base rectangle pour toutes constructions



6. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
<p>Les règles ci-dessus de l'article U3 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise. – Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle. – En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Dans ce cas, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande. – Pour les annexes implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10 m. – Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent déroger aux présentes règles (pour des raisons techniques). <p>Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou en cas de conception architecturale innovante justifiant d'une prise en compte mesurable des enjeux Climat-Energie-Eau-Biodiversité.</p>						

Article U - 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (aspects extérieurs)						
1. Règles alternatives						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
<p>Sous réserve de respecter l’OAP thématique et l’article R.111-23 du code de l’urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées par le code de l’urbanisme. Une construction est dite alternative quand de manière cumulative :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Elle applique l’article R 111-23 du code de l’urbanisme ; – Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes. <p>Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l’application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.</p> <p>Une exigence stricte d’intégration architecturale et paysagère est attendue pour les projets relevant de ces règles alternatives.</p>						
2. Réfection, réhabilitation, rénovation et extension des constructions existantes						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Se référer au troisième paragraphe « rénovation des bâtiments agricoles » dans les dispositions et règles communes à toutes les zones.						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
<p>Elles doivent être réalisées selon les règles architecturales des constructions existantes. Dans le cas de rénovation d’un bâtiment ancien, les éléments architecturaux anciens qui participent à son insertion et sa qualité (modénatures, encadrements, épis de faîtage, volets bois) seront conservés ou remplacés par des moyens alternatifs pour ne pas banaliser l’architecture locale qui participe à la qualité des paysages et leur attrait.</p> <p>Les toitures en tuiles doivent être rénovées à l’identique ou en référence aux toitures traditionnelles (couverture à joint croisé composé de tuiles de petit format). Si les dispositions d’origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s’appliquant aux toitures des constructions neuves.</p>		Non réglementé			Identique en Ua	

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves.

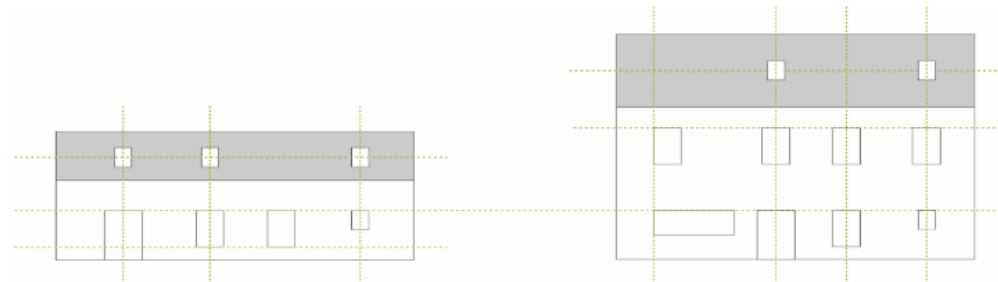
En cas de rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être traitées au mortier de chaux, à fleur de pierre, dans le ton de la pierre utilisée.

Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

L'isolation par l'extérieur doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures en les maintenant et/ou les mettant en valeur (génoises, allèges...).

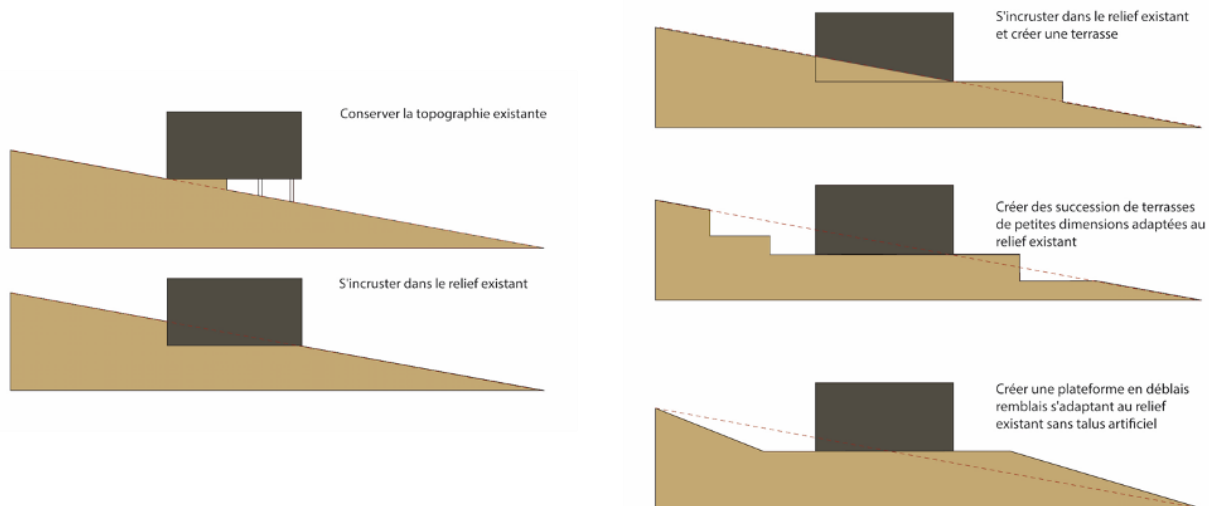
La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition et l'équilibre d'ensemble des façades ou de la toiture.

Schéma indicatif de composition des façades



3. Nouvelles constructions						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Toute architecture faisant référence à des architectures traditionnelles hors du contexte du territoire est interdite (par exemple les maisons de type basque, provençal, alsacien ou breton, de chalet savoyard ou canadien...).						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
L'aspect extérieur des constructions et leur volume devront tenir compte du contexte urbain et paysager du secteur, dans le respect de l'héritage traditionnel.	L'aspect extérieur des constructions et leur volume devront tenir compte du contexte urbain et paysager du secteur.	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	L'aspect extérieur des constructions et leur volume devront tenir compte du contexte urbain et paysager du secteur, dans le respect de l'héritage traditionnel.
<p>a. Implantations et terrassements</p> <p>Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain. Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au plus près du niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de la maison) pour toutes les zones. C'est le projet qui s'adapte au terrain et au paysage plutôt que le terrain au projet. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. De même, les murs de soutènement en gros blocs de pierre apparents sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera de type talus enherbé ou muret d'aspect pierre. – Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus enherbé, mur maçonné enduit ou paré, platelage bois. Le gabion est interdit en co-visibilité de l'espace public. 						

Schémas opposables d'implantations et d'adaptations du bâti à la topographie



b. Toitures

Composition et aspect :

Les toitures des constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles (pente et aspect) aux abords immédiats du projet. D'un point de vue architectural, la toiture ne doit pas venir « écraser » la construction et doit conserver une proportion inférieure à la façade principale sur le plan de coupe. Des hauteurs minimales à l'égout du toit pourront être imposées pour respecter le gabarit des constructions traditionnelles.

Hormis les toitures terrasses, la toiture de la construction principale comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage. Les annexes et extensions ne sont pas concernées par cette obligation.

Sous réserve de respecter la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les matériaux de couvertures types bacs acier de teintes sombres (noir interdit) ou modules en zinc sont autorisés pour les toitures plates et les annexes et extensions.

Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon.

Les descentes de toits doivent respecter les aspects du nuancier indicatif en annexe du présent règlement, et respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades...).

Photovoltaïsme en toiture :

Les installations solaires seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux solaires seront de teinte foncée mat antireflet.

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
<p>La couverture du corps principal sera réalisée soit en tuiles mécaniques à joints croisés, soit en tuiles canal, rouge vieilli et/ou brun, donnant la couleur et l'aspect des toitures anciennes typiques du secteur concerné.</p>			<p>Non réglementé</p>			<p>La couverture des annexes ou des extensions sera réalisée soit en tuiles mécaniques à joints croisés, soit en tuiles canal, rouge vieilli et/ou brun, donnant la couleur et l'aspect des toitures anciennes typiques du secteur concerné.</p>
<p>La pente des toitures du corps principal devra respecter l'héritage traditionnel et diversifié des constructions existantes à proximité immédiate. Les toitures terrasses sont autorisées sur les corps secondaires des constructions principales, les annexes et extensions.</p>	<p>La pente des toitures du corps principal doit être supérieure ou égale à 50% minimum. La pente minimale des toitures du corps secondaire doit être comprise en 20 et 30%. Les toitures terrasses sont autorisées sur les corps secondaires des constructions principales, les annexes et extensions.</p>	<p>La pente des toitures du corps principal doit être supérieure ou égale à 50% minimum.. La pente minimale des toitures du corps secondaire doit être comprise en 20 et 30%. Les toitures terrasses sont autorisées sur toutes les constructions dans le respect d'une inscription architecturale harmonieuse.</p>	<p>Non réglementé</p>			<p>La pente des toitures devra respecter l'héritage traditionnel et diversifié des constructions existantes à proximité immédiate. Les toitures terrasses sont autorisées sur les corps secondaires des constructions principales, les annexes et extensions</p>

c. Façades

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier (cf annexe : nuancier de teintes et d'aspects des enduits de façades).

Seules sont autorisées les matières mates et d'aspect patiné. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). Les bandeaux modernes en enduit sont interdits.

L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. L'aspect doit être celui de bois massif et les aspects « bois composite » lisse ou brillant sont proscrits. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les bardages seront appliqués principalement en pose verticale en référence aux bâtiments anciens caractéristiques du secteur (séchoir à tabac notamment).

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Les façades d'aspect bois sont autorisées pour les corps secondaires, les extensions et les annexes de préférence en bardage bois d'essence locale.	Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes, de préférence en bardage bois d'essence locale.					Les façades d'aspect bois sont autorisées pour les extensions et les annexes de préférence en bardage bois d'essence locale.
Les façades d'aspect métallique sont interdites.	Les façades d'aspect métallique sont interdites sauf pour les annexes de moins de 20m ² et pour les bâtiments artisanaux, commerciaux, agricoles.		Non réglementé			Les façades d'aspect métallique sont interdites.

d. Ouverture en façade

Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges, en référence au bâti ancien, sauf pour les vitrines des commerces. Des conceptions différentes pourront être acceptées pour les grands ouvrants (baies, vitrées) et selon nécessité d'usage ou de composition (fenêtre bandeau, fenêtre double hauteur, etc.).

L'architecture traditionnelle ou contemporaine doit faire référence aux éléments identitaires traditionnels.

Tout projet doit proposer, maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur.

Pour toute ouverture, les dimensions et les teintes doivent être en harmonie avec la toiture et les façades.

Menuiseries :

Les châssis de toit sont acceptés à condition d'être de dimensions modestes (dim. inf. ou égales à 78x98 cm), en nombre restreint, d'être positionnés en cohérence avec le dessin de la façade qu'ils surmontent, et d'être encastrés dans le pan de couverture. Leur cadre ainsi que les occultations devront être en harmonie avec la toiture.

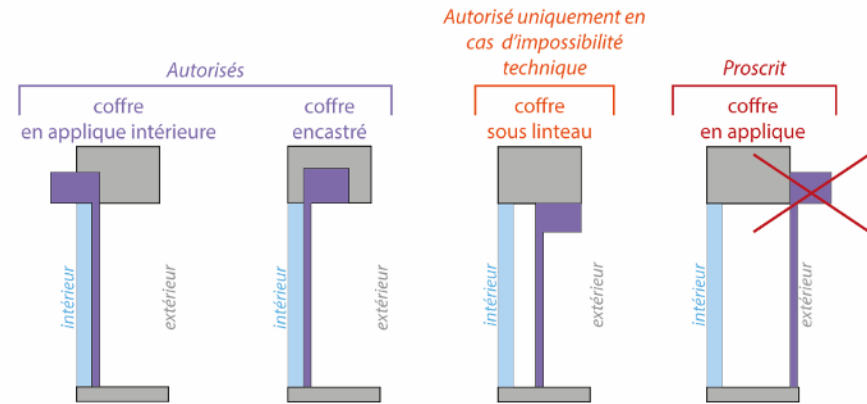
Les lucarnes à deux pans perpendiculaires au rampant, les lucarnes croupe à trois pans, les lucarnes outeau, les lucarnes pignons et les lucarnes rampantes sont autorisées à condition d'être positionnées en cohérence avec le dessin de la façade qu'elles surmontent.

Les tons brillants sont interdits.

Volets :

Les volets à battants ou coulissants extérieurs sont fortement recommandés pour tous les secteurs. A défaut les volets roulants sont autorisés, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades- L'applique extérieure est uniquement autorisée dans le cas de rénovation et sous réserve d'impossibilité technique démontrée.

Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe 1 nuancier teinte des menuiseries et des volets roulants).



4. Éléments extérieurs

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
----	----	----	-----------	-----	-----	----

Il est conseillé de prévoir des systèmes passifs et de privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels. Le plan de masse localisera le cas échéant les plantations permettant d'obtenir un ombrage estival (feuillage ca duc).

Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être de forme simple, et sont réalisés à partir de barreaudages en cohérence avec les menuiseries, la toiture ou les façades.

Les piscines et leurs couvertures auront un revêtement beige, gris ou vert d'eau (bleu lagon interdit).

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
----	----	----	-----------	-----	-----	----

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation.

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur

<p>En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs et autres éléments techniques doivent être encastrés à la façade et/ou être habillé d'un coffre muni d'un barreaudage à claire-voie en bois ou de teinte sobre (pas de blanc).</p>		<p>un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation.</p>				
5. Clôtures bâties						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
<p>Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme. L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.</p> <p>Les clôtures doivent tenir compte d'une harmonie avec celles déjà existantes au plus près du voisinage, si celles-ci respectent les prescriptions édictées ci-dessous.</p> <p>Dans le cas de clôtures édifiées sur un terrain en zone U ou AU bordant la zone A ou N, elles seront composées d'un grillage perméable à la petite faune ; en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences en annexe).</p> <p>La clôture bâtie pourra être complétée par une haie végétale selon les dispositions décrites dans l'article U5. Il est interdit de ceindre tout le tour de la propriété par un seul mur unique sauf murets de pierres et pierres sèches.</p> <p><u>Règles de hauteur</u></p> <p>Sont autorisées les compositions avec mur-bahut, de 0,60m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou barreaudage ajouré de 1 m maximum sans dépasser la hauteur totale maximale d'1,6m par rapport au terrain naturel initial. Dans le cas de clôtures sur mur de soutènement ne seront autorisées que des clôtures ajourées de 1,60 m maximum.</p> <p><u>Règles d'aspect</u></p> <p>Les parties maçonnées, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations (enduit, teinte...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. – Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites, de préférence à la chaux naturelle. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier indicatif figurant en annexe. <p>Les clôtures peuvent également être réalisées en bois ajouré ou en aluminium ajouré, ou en grillage. Les grillages doivent être de couleur gris clair ou sombre, verte ou noire. Les teintes vives et blanches sont interdites. L'aspect plastique est interdit.</p> <p>Les panneaux brise-vue, les claustras et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Ailleurs, leur aspect doit être compatible avec l'ambiance paysagère du secteur (cf. OAP thématique).</p>						

Article U - 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties des constructions et de leurs abords

Il est rappelé que les aménagements paysagers sont réglementés (murs de soutènement, clôture, plantations, déblais, remblais, ...), ils doivent être incorporés au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable

1. Traitement des espaces non-bâties

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
----	----	----	-----------	-----	-----	----

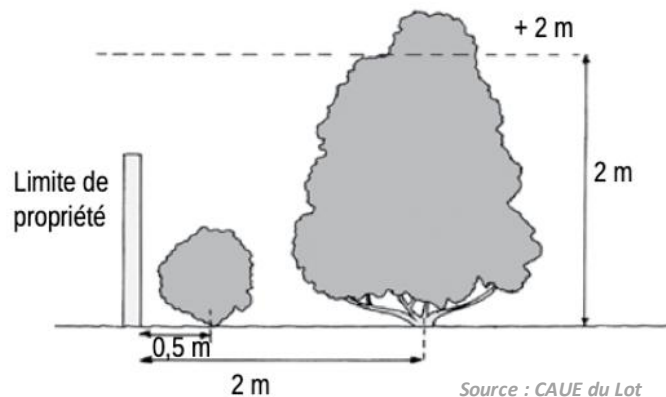
La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdite.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire sur la limite parcellaire mais en retrait, ni déborder à terme de maturité sur l'espace public ou privé.

La surface non bâtie restera perméable et pourra être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

2. Haies végétales

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep
----	----	----	-----------	-----	-----



Elles seront implantées à une distance suffisante afin de respecter les dispositions du code civil et de ne pas dépasser la limite de propriété à maturité.

Dans la mesure du possible, les haies existantes seront préservées et entretenues.

3. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
----	----	----	-----------	-----	-----	----

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Lorsque les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans un réseau public de récupération des eaux pluviales conçu et dimensionné à cet effet, elles doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière.

Pour les nouvelles constructions, les cuves de récupération des eaux de pluie devront être fermées pour des raisons sanitaires et pourront être enterrées. En extérieur, elles devront être intégrées dans le paysage (plantation de haies arbustives, bardage bois etc.). Le trop plein devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est recommandé Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 80% du terrain d'assiette.	Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est obligatoire pour toute construction neuve Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 60% du terrain d'assiette.	Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est obligatoire pour toute construction neuve Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.	Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute construction neuve. Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 80% du terrain d'assiette.	Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute construction neuve. Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.	Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute construction neuve. Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 60% du terrain d'assiette.	Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est recommandé Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 80% du terrain d'assiette.

La surface conservée perméable pourra être laissée en pleine terre, en herbe, végétalisée ou sous forme de verger ou de potager. Ce pourcentage de surface perméable conservée pourra être adapté si les principes des OAP le précisent.

Article U - 6. Stationnement						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
<p>Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles, lorsqu'elles sont demandées, doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement supérieures ou égales à 5 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Imperméabilisation des sols : tout aménagement de stationnement devra utiliser des revêtements de type poreux adaptés à l'usage et aux types de véhicules attendus (herbes renforcées, dalles à alvéoles ensemencés, pavés drainants etc...), sauf impossibilités techniques relatives à une activité et ses besoins de service, comprenant par exemple des passages de camions quotidiens ou hebdomadaires.</p> <p>Des solutions de stationnement collectives pourront être proposées.</p> <p>Les garages sont comptés comme place de stationnement.</p> <p>Dans le cas d'un projet collectif (logements ou établissement recevant du public) le stationnement des deux roues (vélo, moto, ...) devra être prévu dans l'emprise du projet.</p>						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Seuls les projets comportant deux logements ou plus devront présenter une ou plusieurs places de stationnement par logement, évitant le stationnement sur la voie publique lorsque cela est possible. Des solutions de stationnement collectives pourront être également proposées.	Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, au minimum une place de stationnement, et en général au nombre de 2 par logement.		Le nombre de places prévu doit être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, au minimum une place de stationnement, et en général au nombre de 2 par logement.	Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale.	Non réglementé

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U - 7. Desserte par les voies publiques ou privées

Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
<p>1. Règle générale</p> <p>Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité des accès :</p> <ul style="list-style-type: none">– correspondante aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés,– adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,– accessible aux personnes à mobilité réduite. <p>La largeur minimale de l'accès est de 3 mètres carrossable.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>2. Une permission de voirie devra être demandée au gestionnaire de la voie pour toute autorisation d'urbanisme créant ou modifiant un accès.</p>						

Article U - 8. Desserte par les réseaux						
1. Alimentation en eau potable						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.						
2. Gestion des eaux usées						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé pour toute demande d'urbanisme prévoyant ce système.						
L'attestation du projet d'assainissement autonome à demander au service compétent (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est obligatoire au dépôt du permis. Une étude préalable relative aux caractères hydrologiques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée par le service compétent.						
3. Gestion des eaux pluviales						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
<p><u>Terrain d'une superficie inférieure à 1 ha</u></p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement existant sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles en aval.</p> <p><u>Terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha</u></p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir la non aggravation des écoulements vers le fonds inférieur et doivent privilégier une infiltration à la parcelle</p>						
4. Réseaux électriques et téléphoniques						
Ua	Ub	Uc	Ux et Uxv	Ult	Uep	Up
Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.						

Cauwaldor | | PLUIH

Partie 2. REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU



Règlement écrit

Règles applicables à la zone À Urbaniser (1AU)

Art. **R 151-20** du code de l'urbanisme : la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque la zone AU est fermée, (indiqué « 2AU ») les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- 1. La zone 1AUb** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens plutôt lâches. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et urbaine.

Le règlement ici vise à assurer :

- La greffe de quartiers nouveaux aux formes urbaines et architecturales existantes ;
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- La qualité des fonctionnements de vie au sein de la zone.

- 2. La zone 1AUc** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des hameaux et des villages ou des réseaux.

Le règlement ici vise à assurer :

- La création de quartier résidentiel inclusif ;
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le respect de l'intégration paysagère ;
- Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité.

- 3. La zone 1AUx** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités, de commerces et de services.

Le règlement ici vise à assurer :

- L'installation, le renouvellement ou le remplacement d'activités ;
- Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité ;
- L'intégration paysagère des nouvelles constructions.

- 4. La zone 1AUit** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de loisirs et d'accueil touristiques sur lesquels les constructions et installations sont autorisées, pour permettre ou faire évoluer les activités.

Le règlement ici vise à assurer :

- L'installation, le maintien et l'évolution des constructions et activités existantes ;
- La possibilité de constructions dans le cadre des activités de loisirs et de tourisme, ludique ou récréatif ;
- L'intégration paysagère des constructions.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1AU - 1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Conformément à l'article **R 151-29** du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Les habitations légères et les résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent, périodique ou occasionnel (cabane, container, yourtes, tipis, bulles, tiny-house (résidence mobile de loisir), mobil-home, roulottes, caravanes...) sont strictement interdites dans toutes les zones 1AU.

2. Pour toute extension de constructions existantes et annexes

Au même titre que les constructions principales, les extensions et annexes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article, sous réserve du respect des limites de surface cumulées tenant compte des surfaces de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H. Ces règles sont précisées dans le tableau ci-dessous.

3. Rénovation des bâtiments agricoles

Dans le cadre de la rénovation et de la réhabilitation des bâtiments agricoles il est primordial de sensibiliser les porteurs de projet sur la perception des interventions visibles depuis la voie publique, de points de vue, de monuments ou de sites, d'itinéraires fréquentés, etc., ainsi il conviendra de conserver les dispositions d'origine.

La rénovation des bâtiments agricoles et leur transformation en habitation (granges-étables, granges, soues, séchoir à tabac, ...) fera l'objet des préconisations suivantes :

- Conserver et restaurer les ouvertures anciennes en restituant, si nécessaire, les dispositions d'origine,
- Limiter fortement la création d'ouvertures nouvelles (à dominante verticale) et s'appuyer sur les ouvertures existantes pour apporter de la lumière,
- Opter pour des volets battants ou coulissants pour occulter les baies et les vitrages plein jour,
- Limiter la création de lucarnes en toiture sauf dispositions d'origine existantes ou sauf intervention ponctuelle de très petites dimensions,
- Limiter l'extension des volumes initiaux, l'extension devant impérativement permettre de garder lisibles l'aspect architectural et le volume d'origine,
- Restaurer les maçonneries traditionnelles en conservant dans la mesure du possible les éléments d'origine (linteau, pan de bois, corniches, génoises...)
- Conserver les charpentes et les volumes de couverture d'origine en respectant leur diversité (2 pans, 4 pans et croupes etc...),
- Conserver et restaurer les couvertures traditionnelles et les détails tels épis, girouettes, etc...

4. Pour toute implantation de production d'énergie renouvelable

Règles applicables à la zone À Urbaniser (1AU)

- L'implantation d'éoliennes soumises à autorisation d'urbanisme est interdite au regard de la sécurité publique ou de la proximité des habitations.
- En zone U (hors zone Uep, limité à 3ha), tout projet d'installation de panneaux solaires au sol pour de l'autoconsommation est autorisé dans la limite de 10% d'emprise de la parcelle, et d'une surface de 250m² maximum. Le projet devra faire l'objet d'une attention particulière au regard de la co-visibilité depuis le voisinage afin de limiter son impact visuel (plantations...)
- Dans les autres cas, le porteur de projet devra déposer une déclaration de projet.

Règles applicables à la zone À Urbaniser (1AU)

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination identifiés au titre du L151-11

Destination	Sous-destination	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUx	Zone 1AUlt	Zone 1AUep
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit				
	Exploitation forestière	Interdit				
Habitation	Logement	Autorisé		Interdit		Autorisé seulement si le logement ou l'hébergement a une vocation sociale et/ou locative
	Hébergement	Autorisé		Interdit		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m ² d'emprise au sol	Autorisé	Interdit	
	Restauration	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² d'emprise au sol	Interdit	Autorisé		Interdit
	Commerce de gros	Interdit		Autorisé	Interdit	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² d'emprise au sol	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Hôtels	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
	Cinéma	Autorisé	Autorisé	Interdit		

Règles applicables à la zone à Urbaniser (1AU)

Destination	Sous-destination	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUx	Zone 1AUlt	Zone 1AUep
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisé			Interdit	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé				
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé			Interdit	Autorisé
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé			Autorisé	Autorisé
	Équipement sportifs	Autorisé			Autorisé	Autorisé
	Lieux de cultes					
	Autre équipement recevant du public	Autorisé			Autorisé	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit		Autorisé	Interdit	
	Entrepôt	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² d'emprise au sol	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² d'emprise au sol	Autorisé	Interdit	
	Bureau	Autorisé		Autorisé	Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous réserve de ne pas créer de nouvelle construction de plus de 300 m ² d'emprise au sol	Interdit	Autorisé	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit

Article 1AU - 2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Maintien de la diversité commerciale

Pour toutes les communes de la communauté de communes couvertes par le présent PLUi-H, la destination commerciale est autorisée sur la zone AU avec les limites indiquées dans le tableau des destinations et sous-destinations ci-dessus.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Se référer aux livrets des entités paysagères et OAP thématiques

Article 1AU - 3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

1AUB

1AUC

1AUx

1AUIt

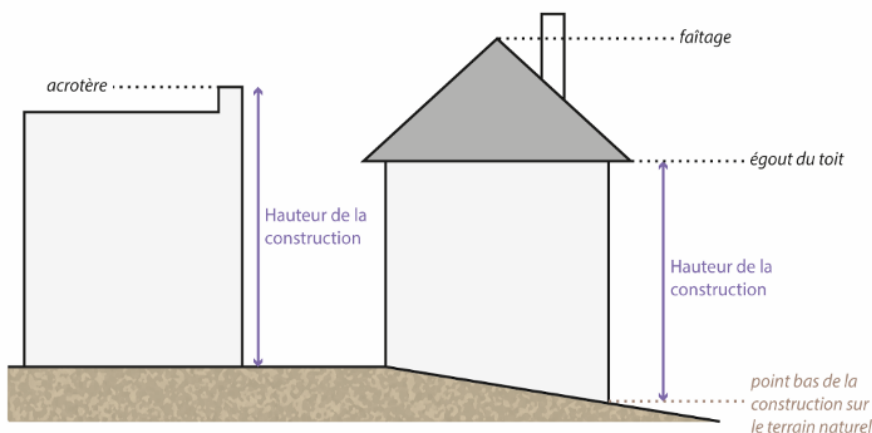
1AUep

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une forte pente de toit, une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sous réserve de maintien de l'unité du bâtiment.

Les éléments techniques nécessaires aux constructions ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur (conduits de cheminées, échelles...).

Schéma de principe indicatif



L'extension des constructions existantes à la date du PLUi-H, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension. Une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sur des impératifs techniques sous réserve d'intégration soignée dans le paysage.

Les corps secondaires du bâtiment principal tels que pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition équilibrée de l'ensemble bâti.

Règles applicables à la zone à Urbaniser (1AU)

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.</p>	<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.</p>	<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 12 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.</p>	<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut quand il s'agit d'une construction autre qu'une habitation, et 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut quand il s'agit d'une habitation.</p>	<p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>Non réglementé</p>
2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer				
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p><u>Règles qualitatives d'implantation</u></p> <p>Dans tous les cas et dans tous les secteurs, il sera recherché le fait de ne pas compromettre les possibilités de densification ultérieure, en préservant un accès possible et une superficie suffisante pour la création d'un îlot bâti supplémentaire.</p> <p>Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal de 25 mètres à partir des hauts de berge des rivières et des cours d'eau non recouverts, identifiés au plan de zonage. Ce recul n'est toutefois pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ; – Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet ; – Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ; – Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges. 				
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.</p> <p>En cas d'implantation en retrait d'une première construction, la distance entre la limite de</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>

Règles applicables à la zone à Urbaniser (1AU)

<p>En cas d'implantation en retrait d'une première construction, la distance entre la limite de l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 10m.</p>	<p>l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 10m.</p>			
---	--	--	--	--

Schéma de principe indicatif : implantation à l'alignement obligatoire pour la construction principale

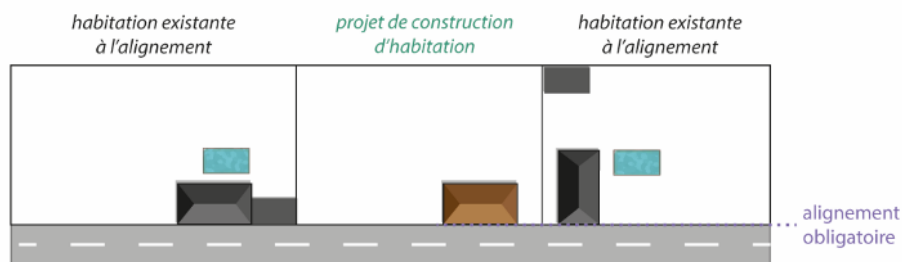
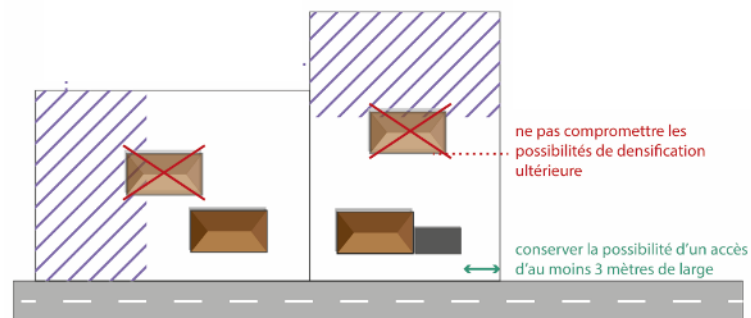


Schéma de principe indicatif : recherche de densification à la parcelle



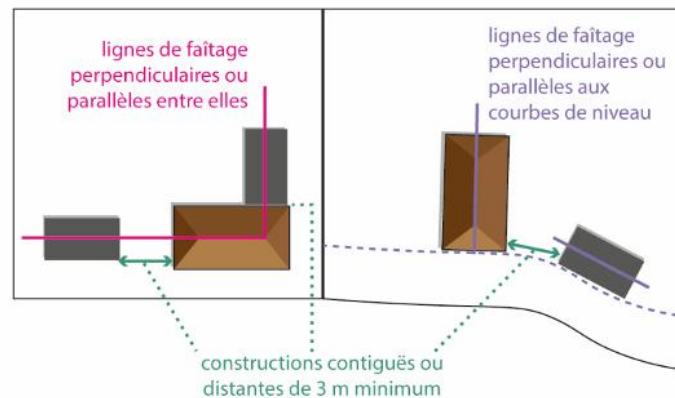
3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AUb	1AUC	1AUX	1AUIt	1AUep
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives si elles ne compromettent pas les possibilités de densifications ultérieures</p>				
<p>En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 2m et supérieure à 10m. Les annexes et extensions ne sont pas soumises à cette règle.</p>	<p>En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 2m et supérieure à 20m. Les annexes et extensions ne sont pas soumises à cette règle.</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère et conception bioclimatique. Le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit expliquer et justifier les implantations proposées.				
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Les annexes doivent être implantées à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable...).	Les annexes doivent être implantées à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable...).	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

Schéma indicatif de composition de la construction et de ses annexes et extensions



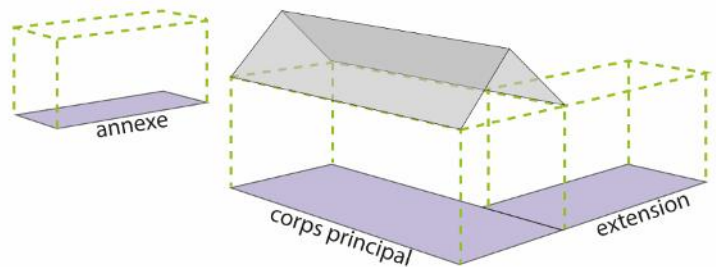
5. Volumétrie des constructions

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle simple auquel peuvent se combiner les extensions et les autres constructions. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes du voisinage immédiat des constructions traditionnelles du secteur. Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne gênent pas l'intégration de la construction dans la composition urbaine du secteur.				

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas d'impossibilité due à la pente topographique, à la nature du terrain, à la courbe de la voirie pour respecter un alignement imposé, à d'autres contraintes techniques, sous réserve de l'intégration à la composition urbaine locale et à l'intégration paysagère du projet.

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel doivent se combiner les extensions et les annexes.</p> <p>Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles aux abords immédiats du projet.</p>	<p>Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel doivent se combiner les extensions et les annexes.</p> <p>Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles aux abords immédiats du projet.</p> <p>Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne remettent pas en cause les principes d'intégration paysagère de l'OAP thématique « paysage-patrimoine-habitat ».</p>	<p>Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel doivent se combiner les extensions et les annexes.</p> <p>Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne remettent pas en cause les principes d'intégration paysagère de l'OAP thématique « paysage-patrimoine-habitat ».</p>	<p>Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel doivent se combiner les extensions et les annexes.</p> <p>Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne remettent pas en cause les principes d'intégration paysagère de l'OAP thématique « paysage-patrimoine-habitat ».</p>	Non réglementé

Schéma indicatif de respect du plan de base rectangle pour toute construction



6. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
------	------	------	-------	-------

Règles applicables à la zone à Urbaniser (1AU)

Les règles ci-dessus de l'article AU3 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Pour ce faire, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande.
- Pour les annexes implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10 m.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent déroger à la présente règle (pour des raisons techniques).

Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou en cas de conception architecturale innovante en lien avec le Développement Durable et la transition énergétique.

Article 1AU - 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Sous réserve de respecter strictement l’OAP thématique et l’article R.111-23 du code de l’urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées par le code de l’urbanisme. Une construction est dite alternative quand de manière cumulative :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Elle applique le R 111-23 ; – Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes. <p>Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l’application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.</p> <p>Une exigence stricte d’intégration architecturale et paysagère est attendue pour les projets relevant de ces règles alternatives.</p>				

2. Réfection ; réhabilitation, rénovation et extensions des constructions existantes

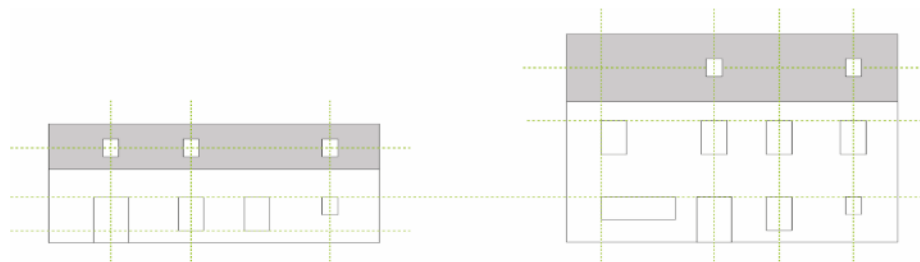
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Se référer au troisième paragraphe « rénovation des bâtiments agricoles » dans les dispositions et règles communes à toutes les zones.</p>				
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Elles doivent être réalisées selon les règles architecturales des constructions existantes.</p> <p>Les toitures en tuiles doivent être rénovées à l’identique ou en référence aux toitures traditionnelles (couverture à joint croisé composé de tuiles de petit format). Si les dispositions d’origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s’appliquant aux toitures des constructions neuves.</p> <p>Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions d’origine. Si les dispositions d’origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s’appliquant aux façades des constructions neuves.</p> <p>En cas de rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être traitées au mortier de chaux, à fleur de pierre, dans le ton de la pierre utilisée.</p> <p>Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d’enduits (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes et d’aspects des enduits de façades).</p>		<p>Non réglementé</p>		

Règles applicables à la zone à Urbaniser (1AU)

L'isolation par l'extérieur doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures en les maintenant et/ou les mettant en valeur (génoises, allèges...).

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition et l'équilibre d'ensemble des façades ou de la toiture.

Schéma indicatif de composition des façades



3. Nouvelles constructions

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
------	------	------	-------	-------

Toute architecture faisant référence à des architectures traditionnelles hors du contexte du territoire est interdite (par exemple les maisons de type basque, provençal, alsacien ou breton, de chalet savoyard ou canadien...).

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
------	------	------	-------	-------

L'aspect extérieur des constructions et leur volume devront tenir compte du contexte urbain et paysager du secteur, dans le respect de l'héritage traditionnel, sans exclure une architecture innovante adaptée à la transition énergétique des constructions.

L'aspect extérieur des constructions et leur volume devront tenir compte du contexte urbain et paysager du secteur, sans exclure une architecture innovante adaptée à la transition énergétique des constructions.

Non réglementé

Non réglementé

Non réglementé

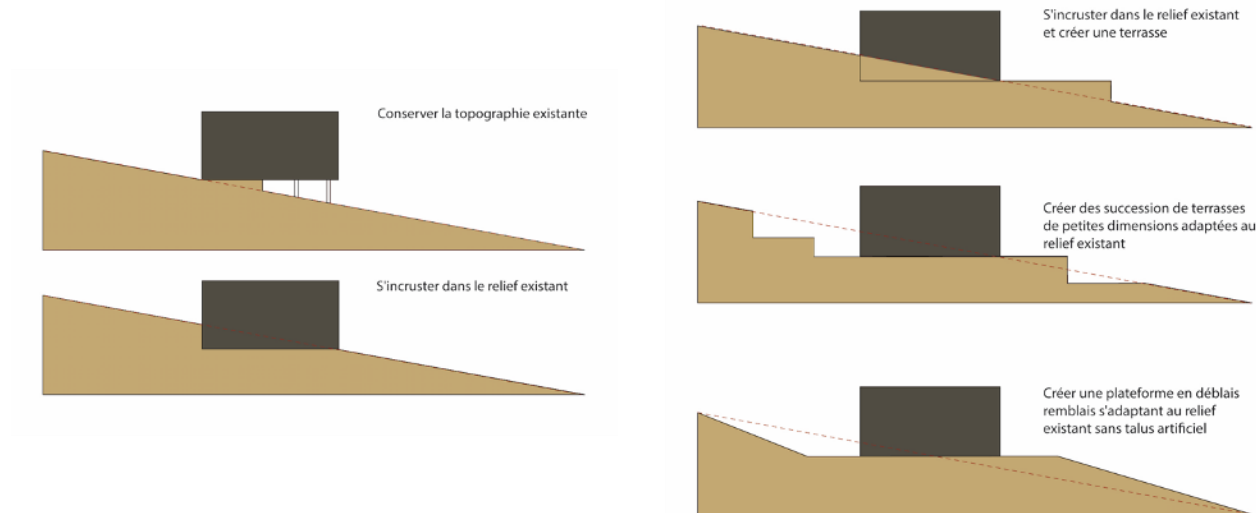
a. Implantations et terrassements

Les implantations qui doivent respecter les règles précédemment énoncées tiennent compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera de type talus enherbé ou muret d'aspect pierre.

- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus enherbé, mur maçonné enduit ou paré, platelage bois. Le gabion est interdit en co-visibilité de l'espace public.

Schéma opposable d'implantation et d'adaptation du bâti



b. Toitures

Composition et aspect :

Les toitures des constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles (pente et aspect) aux abords immédiats du projet.

Hormis les toitures terrasses, la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage.

Sous réserve de respecter la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les matériaux de couvertures types bacs acier de teintes sombres (noir interdit) ou modules en zinc sont autorisés pour les toitures plates et les annexes et extensions.

Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon.

Les descentes de toits doivent respecter les aspects du nuancier indicatif en annexe du présent règlement, et respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades...).

Photovoltaïsme en toiture :

Les installations solaires seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet.

1AUb	1AUc	1AUx	1AUIt	1AUep
<p>La couverture du corps principal sera réalisée soit en tuiles mécaniques à joints croisés, soit en tuiles canal, rouge vieilli et/ou brun, donnant la couleur et l'aspect des toitures anciennes typiques du secteur concerné.</p>		<p>Non réglementé</p>		
<p>La pente maximale des toitures du corps principal doit être supérieure ou égale à 50% minimum.</p> <p>La pente minimale des toitures du corps secondaire doit être comprise en 20 et 30%.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sur les corps secondaires des constructions principales, les annexes et extensions.</p>	<p>La pente maximale des toitures du corps principal doit être supérieure ou égale à 50% minimum.</p> <p>La pente minimale des toitures du corps secondaire doit être comprise en 20 et 30%.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sur toutes les constructions dans le respect d'une inscription architecturale harmonieuse.</p>	<p>Non réglementé</p>		
<p>c. Façades</p> <p>L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier (cf. annexe : nuancier de teintes et d'aspects des enduits de façades).</p> <p>Seules sont autorisées les matières mates et d'aspect patiné. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). Les aspects « bois composite » lisse ou brillant sont proscrits. Les bandeaux modernes en enduit sont interdits.</p> <p>L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. L'aspect doit être celui de bois massif et exclut donc les aspects bois composite ou synthétique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les bardages seront appliqués principalement en pose verticale en référence aux bâtiments anciens caractéristiques du secteur (séchoir à tabac notamment).</p> <p>Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes, de préférence en bardage bois d'essence locale.</p>				

1AUb	1AUC	1AUx	1AUlt	1AUep
Les façades d'aspect métallique sont interdites sauf pour les bâtiments artisanaux, commerciaux, agricoles et les annexes de moins 20m ² .		Non réglementé		

d. Ouverture en façade

Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges, en référence au bâti ancien, sauf pour les vitrines des commerces. Des conceptions différentes pourront être acceptées pour les grands ouvrants (baies, vitrées) et selon nécessité d'usage ou de composition (fenêtre bandeau, fenêtre double hauteur, etc.).

L'architecture traditionnelle ou contemporaine doit faire référence aux éléments identitaires traditionnels.

Tout projet doit proposer, maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur.

Pour toute ouverture, les dimensions et les teintes doivent être en harmonie avec la toiture et les façades.

Menuiseries :

Les châssis de toit sont acceptés à condition d'être de dimensions modestes (dim. inf. ou égales à 78x98 cm), en nombre restreint, d'être positionnés en cohérence avec le dessin de la façade qu'ils surmontent, et d'être encastrés dans le pan de couverture. Leur cadre ainsi que les occultations devront être en harmonie avec la toiture.

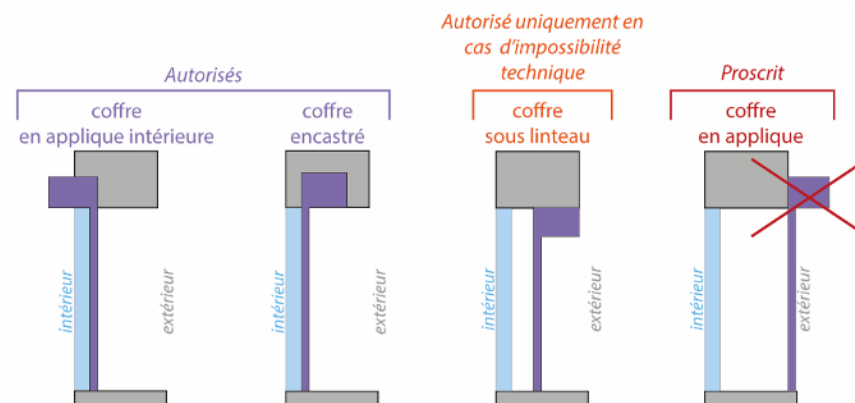
Les lucarnes à deux pans perpendiculaires au rampant, les lucarnes croupe à trois pans, les lucarnes outeau, les lucarnes pignons et les lucarnes rampantes sont autorisées à condition d'être positionnées en cohérence avec le dessin de la façade qu'elles surmontent.

Les tons brillants sont interdits.

Volets :

Les volets à battants ou coulissants extérieurs sont fortement recommandés pour tous les secteurs. A défaut les volets roulants sont autorisés, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades. L'applique extérieure est uniquement autorisée dans le cas de rénovation et sous réserve d'impossibilité technique démontrée.

Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe 1 nuancier teinte des menuiseries et des volets roulants).



4. Éléments extérieurs				
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Il est conseillé de prévoir des systèmes passifs et de privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels. Le plan de masse localisera le cas échéant les plantations permettant d'obtenir un ombrage estival (feuillage caduc).</p> <p>Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être de forme simple, et sont réalisés à partir de barreaudages en cohérence avec les menuiseries, la toiture ou les façades.</p> <p>Les piscines et leurs couvertures auront un revêtement beige, gris ou vert d'eau (bleu lagon interdit).</p>				
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs et autres éléments techniques doivent être encastrés à la façade et/ou être habillé d'un coffre muni d'un barreaudage à claire-voie en bois ou de teinte sobre (pas de blanc).</p>		<p>Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation.</p>		<p>Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs et autres éléments techniques doivent être encastrés à la façade et/ou être habillé d'un coffre muni d'un barreaudage à claire-voie en bois ou de teinte sobre (pas de blanc).</p>
5. Clôtures bâties				
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme.</p> <p>Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés.</p> <p>Dans le cas de clôtures édifiées sur un terrain en zone U ou AU bordant la zone A ou N, elles seront composées d'un grillage perméable à la petite faune ; en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences an annexe).</p> <p>L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.</p> <p>La clôture bâtie pourra être complétée par une haie végétale selon les dispositions décrites dans l'article U5. Il est interdit de ceindre tout le tour de la propriété par un seul mur unique sauf murets de pierre et pierres sèches.</p>				

Règles de hauteur

Sont autorisées les compositions avec mur-bahut, de 0,60m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou barreaudage ajouré de 1 m maximum sans dépasser la hauteur totale maximale d'1,6m par rapport au terrain naturel initial. Dans le cas de clôtures sur mur de soutènement ne seront autorisées que des clôtures ajourées de 1,60 m maximum.

Règles d'aspect

Les parties maçonnées, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations (enduit, teinte...) :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites, de préférence à la chaux naturelle. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier indicatif figurant en annexe.

Les clôtures peuvent également être réalisées en bois ajouré ou en aluminium ajouré, ou en grillage. Les grillages doivent être de couleur gris clair ou sombre, verte ou noire. Les teintures vives et blanches sont interdites. L'aspect plastique est interdit.

Les panneaux brise-vue, les claustras et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Ailleurs, leur aspect doit être compatible avec l'ambiance paysagère du secteur (cf. OAP thématique).

Article 1AU - 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti des constructions et de leurs abords

Il est rappelé que les aménagements paysagers sont réglementés (murs de soutènement, clôture, plantations, déblais, remblais, ...), ils doivent être incorporés au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

1. Traitement des espaces non-bâti

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
------	------	------	-------	-------

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdite.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire sur la limite parcellaire mais en retrait, ni déborder à terme de maturité sur l'espace public ou privé.

La surface non bâtie restera perméable et pourra être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

2. Haies végétales

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
------	------	------	-------	-------

Elles seront implantées à une distance suffisante afin de respecter les dispositions du code civil et de ne pas dépasser la limite de propriété à maturité.

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées (haie bocagère dense et diversifiée, arbres caducs et notamment des châtaigniers, arbres fruitiers). Elles se composeront d'au moins trois des essences listées en annexe, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie.

Dans la mesure du possible, les haies existantes seront préservées et entretenues.

3. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Lorsque les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans un réseau public de récupération des eaux pluviales conçu et dimensionné à cet effet, elles doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière.</p> <p>Pour les nouvelles constructions, les cuves de récupération des eaux de pluie devront être fermées pour des raisons sanitaires et pourront être enterrées. En extérieur, elles devront être intégrées dans le paysage (plantation de haies arbustives, bardage bois etc.). Le trop plein devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales, s'il existe.</p> <p>Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est obligatoire.</p>				
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est obligatoire pour toute construction neuve</p> <p>Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 60% du terrain d'assiette.</p>	<p>Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est obligatoire pour toute construction neuve</p> <p>Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.</p>	<p>Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute construction neuve.</p> <p>Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 80% du terrain d'assiette.</p>	<p>Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute construction neuve.</p>	
<p>La surface conservée perméable pourra être laissée en pleine terre, en herbe, végétalisée ou sous forme de verger ou de potager. Ce pourcentage de surface perméable conservée pourra être adapté si les principes des OAP le précisent.</p>				

Article 1AU - 6. Stationnement

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
<p>Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles, lorsqu'elles sont demandées, doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques.</p> <p>Des solutions de stationnement collectives pourront être proposées.</p> <p>Dans le cas d'un projet collectif (logements ou établissement recevant du public) le stationnement des deux roues (vélo, moto, ...) devra être prévu dans l'emprise du projet.</p>				
<p>Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, au minimum une place de stationnement, et en général au nombre de 2 par logement.</p> <p>Des solutions de stationnement collectives pourront être proposées.</p> <p>Les garages sont comptés comme place de stationnement.</p>	<p>Le nombre de place prévu est adapté aux besoins du projet.</p>	<p>Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, au minimum une place de stationnement, et en général au nombre de 2 par logement.</p> <p>Des solutions de stationnement collectives pourront être proposées. Les garages sont comptés comme place de stationnement.</p> <p>Les garages sont comptés comme place de stationnement.</p>	<p>Le nombre de place prévu est adapté aux besoins du projet.</p>	

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU - 7. Desserte par les voies publiques ou privées

1AUb	1AUc	1AUx	1AUIt	1AUep
<p>1. Règle générale</p> <p>Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité des accès :</p> <ul style="list-style-type: none">– correspondante aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés,– adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,– accessible aux personnes à mobilité réduite. <p>La largeur minimale de l'accès est de 3 mètres carrossable.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>2. Une permission de voirie devra être demandée au gestionnaire de la voie pour toute autorisation d'urbanisme créant ou modifiant un accès.</p>				

Article 1AU - 8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

1AUb

1AUc

1AUx

1AUlt

1AUep

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Gestion des eaux usées

1AUb

1AUc

1AUx

1AUlt

1AUep

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé pour toute demande d'urbanisme prévoyant ce système.

L'attestation du projet d'assainissement autonome à demander au syndicat est obligatoire au dépôt du permis. Une étude préalable relative aux caractères hydrologiques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée par le syndicat compétent.

3. Gestion des eaux pluviales

1AUb

1AUc

1AUx

1AUlt

1AUep

Terrain d'une superficie inférieure à 1 ha

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement existant sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles en aval.

Terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha

Les aménagements réalisés doivent garantir la non aggravation des écoulements vers le fond inférieur et doivent privilégier une infiltration à la parcelle.

4. Réseaux électriques et téléphoniques

1AUb

1AUc

1AUx

1AUlt

1AUep

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.

Cauwaldor | | PLUIH

Partie 3. REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU



Règlement écrit

4 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 2AU - 1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Toute nouvelle construction est interdite.

La zone 2AU a une vocation d'urbanisation sur le long terme. Seules sont autorisées les constructions, ouvrages, installation d'infrastructures et réseau d'intérêt public et collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à l'intérêt général (station de pompage, réseaux, voiries...), et sous réserve que les aménagements ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement proche

Règles applicables à la zone À Urbaniser fermée (2AU)

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination identifiés au titre du L151-11

Destination	Sous-destination	Zone 2AUx	Zone 2AUlt	Zone 2AUh	Zone 2AUep				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit							
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement								
	Hébergement								
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail								
	Restauration								
	Commerce de gros								
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
	Hôtels								
	Autres hébergements touristiques								
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Cinéma								
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés					Autorisée			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale					Interdit			
	Salle d'art et de spectacle								
	Équipement sportifs								
	Lieux de culte								
Autre équipement recevant du public									
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie								
	Entrepôt								
	Bureau								
	Centre de congrès et d'exposition								
	Cuisine dédiée à la vente en ligne								

Règles applicables à la zone À Urbaniser fermée (2AU)

5 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

6 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé

Cauwaldor | | PLUIH

Partie 4. REGLES APPLICABLES A LA ZONE A



Règlement écrit

Règles applicables à la zone Agricole (A)

Article **R 151-22** du code de l'urbanisme : la zone A ou agricole délimite « *les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Article **L 151-13** du code de l'urbanisme relatif au **STECAL** :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° *Des constructions ;*

2° *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage*

3° *Des résidences démontables (hors HLL) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans le respect du PADD, les STECAL sont justifiés quand ils permettent de :

- Participer à la transmission et la diversification des exploitations agricoles ou forestières, par exemple en permettant l'installation d'un futur repreneur ou d'un associé à l'exploitant ;
- Réduire l'isolement, la perte d'autonomie et favoriser la solidarité intergénérationnelle, par exemple en permettant la création de logements dans un hameau isolé à la population vieillissante ;
- Développer une économie présentielle ou un tourisme respectueux et durable, par exemple en ciblant les lieux de constructions d'accueil touristique ou d'installation artisanale de proximité.

1. **La zone A** correspond aux secteurs agricoles à forte valeur agronomique, biologique ou économique.

Le règlement ici vise à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Favoriser le maintien et la reprise de l'exploitation agricole ;
- Encadrer l'intégration paysagère des constructions comme un atout de mise en valeur du territoire ;
- Permettre la préservation et l'évolution du bâti existant.

2. **La zone Ap** correspond aux secteurs agricoles à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique.

Le règlement ici vise à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques ;
- Limiter l'artificialisation des sols ;
- Encadrer l'évolution du bâti existant.

3. **La zone Alt** correspond aux secteurs agricoles à vocation de loisirs et de tourisme

Le règlement ici vise à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Permettre la préservation et l'évolution du bâti existant.

4. **La zone Ast** correspond aux secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées sur lesquels la construction est autorisée, pour diversifier, pérenniser ou transmettre l'activité agricole, pour permettre ou faire évoluer une activité sans remettre en cause le caractère agricole de la zone, pour finaliser un hameau ou pour réhabiliter une ruine.

Le règlement ici vise à :

- protéger l'espace agricole ;
- encadrer certaines constructions sans porter atteinte à l'agriculture ;
- encadrer l'évolution du bâti existant.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article A - 1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysage, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si elle n'aggrave pas les risques de nuisance avec le voisinage et ne portent pas atteinte au voisinage ; et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'un impact minime sur la surface agricole utile.

Les habitations légères et les résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent, périodique ou occasionnel (cabane, yourtes, tipis, bulles, tiny-house (résidence mobile de loisir), mobil-home, roulottes, caravanes...) sont strictement interdites dans toutes les zones A hors Ast.

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal dont ils sont dépendants lors d'un changement de destination. Les locaux accessoires sont l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole, ainsi que les locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLUi-H ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole.
- Les abris légers d'animaux domestiques ou d'élevage ;

En dehors de ces types d'occupations, le projet fera l'objet d'un STECAL compatible avec l'activité agricole.

En zone Ap:

En zone Ap sont interdits tous projets nécessitant une étude d'impact, au sens de l'article R122-2 et son annexe du Code de l'Environnement, demandée par l'Autorité Environnementale.

Pour les constructions et installations agricoles et forestières, leurs locaux et ouvrages accessoires, sont autorisés à l'intérieur d'un rayon d'environ 100 m pris à partir des constructions agricoles ou forestières au sein de l'exploitation existante.

En zone Ast et Alt :

Les constructions et aménagements neufs devront respecter une volumétrie, une implantation et une orientation qui n'impacte pas sur la qualité paysagère du site, les principes de l'OAP thématique « paysage-patrimoine » seront respectés.

2. Pour toute extension, annexe des constructions existantes

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation, existante à la date d'approbation du PLUi-H, ne devra pas dépasser :

- 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi-H, au total et en une ou plusieurs autorisations, si cette surface de plancher est inférieure à 100 m².
- 40 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi-H, au total et en une ou plusieurs autorisations, si cette surface de plancher est supérieure à 100 m² et inférieur à 150 m² dans la limite de 60 m² de surface plancher créée.

Règles applicables à la zone Agricole (A)

- 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi-H, au total et en une ou plusieurs autorisations, si cette surface de plancher est supérieure à 150 m² et inférieur à 250 m² dans la limite de 60 m² de surface plancher créée.
- 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi-H, au total et en une ou plusieurs autorisations, si cette surface de plancher est supérieure à 250 m² dans la limite de 60 m² de surface plancher créée.

Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 120 m² cumulée maximum.

Les extensions ou annexes devront continuer à permettre la lecture du bâtiment d'origine, dans son architecture et son volume.

Les habitations légères et les résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent, périodique ou occasionnel (cabane, yourtes, tipis, bulles, tiny-house (résidence mobile de loisir), mobil-home, roulottes, caravanes...) sont strictement interdites dans toutes les zones A hors Ast.

3. Pour tout changement de destination des constructions existantes

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et forestière. Les projets de changements de destination sont soumis à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

4. Rénovation des bâtiments agricoles

Dans le cadre de la rénovation et de la réhabilitation des bâtiments agricoles il est primordial de sensibiliser les porteurs de projet sur la perception des interventions visibles depuis la voie publique, de points de vue, de monuments ou de sites, d'itinéraires fréquentés, etc., ainsi il conviendra de conserver les dispositions d'origine.

La rénovation des bâtiments agricoles et leur transformation en habitation (granges-étables, granges, soues, séchoir à tabac, ...) fera l'objet des préconisations suivantes :

- Conserver et restaurer les ouvertures anciennes en restituant, si nécessaire, les dispositions d'origine,
- Limiter fortement la création d'ouvertures nouvelles (à dominante verticale) et s'appuyer sur les ouvertures existantes pour apporter de la lumière,
- Opter pour des volets battants ou coulissants pour occulter les baies et les vitrages plein jour,

- Limiter la création de lucarnes en toiture sauf dispositions d'origine existantes ou sauf intervention ponctuelle de très petites dimensions,
- Limiter l'extension des volumes initiaux, l'extension devant impérativement permettre de garder lisibles l'aspect architectural et le volume d'origine,
- Restaurer les maçonneries traditionnelles en conservant dans la mesure du possible les éléments d'origine (linteau, pan de bois, corniches, génoises...)
- Conserver les charpentes et les volumes de couverture d'origine en respectant leur diversité (2 pans, 4 pans et croupes etc...),
- Conserver et restaurer les couvertures traditionnelles et les détails tels épis, girouettes, etc...

5. Pour toute implantation de production d'énergie renouvelable

Tout projet d'EnR au sol pour de l'autoconsommation ou une communauté énergétique, non soumis à dépôt d'un permis de construire avec évaluation environnementale, est autorisé dans une limite d'1 ha d'emprise totale.

En dehors des projets d'énergies renouvelables dédiés à l'autoconsommation ou des communautés énergétiques définies par décret en vigueur, les projets EnR devront être implantés à plus de 100 mètres des bâtiments à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, existants à la date d'approbation du présent PLUi-H.

Dans tous les cas, les installations solaires ne devront pas porter atteintes aux espaces naturels, agricoles et aux paysages et bénéficier d'une intégration paysagère soignée. Les projets soumis à autorisation préfectorale de défrichement (impactant un boisement supérieur à 4ha) seront interdits.

Les projets d'éoliennes soumises à autorisation d'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du PLUi-H par la création d'une zone Ner.

Les projets d'EnR solaires au sol sont autorisés, dans la limite maximale de 20 ha d'emprise au sol et devront faire l'objet d'une déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du PLUi-H par la création d'une zone Ner.

Les installations agrivoltaïques sont autorisées dans la limite de 20ha par exploitation et devront présenter une hauteur minimale de 1.2m

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination identifiés au titre du L151-11

Destination	Sous-destination	Zone A	Zone Ap	Zone Alt	Zone Ast
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé à l'intérieur d'un rayon d'environ 100 pris à partir des constructions agricoles au sein de l'exploitation existante	Autorisé	Autorisé
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
Habitation	Logement	Interdit sauf annexes, extensions et changement de destination	Interdit sauf annexes, extensions	Interdit	Autorisé
	Hébergement	Interdit sauf annexes, extensions et changement de destination	Interdit sauf annexes, extensions	Interdit	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit sauf changement de destination	Interdit	Interdit	Autorisé
	Restauration	Interdit sauf changement de destination	Interdit	Interdit sauf changement de destination	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit sauf-changement de destination	Interdit	Interdit	Autorisé
	Hôtels	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Interdit sauf changement de destination	Interdit	Interdit sauf changement de destination	Autorisé
	Cinéma	Interdit		Interdit	Interdit

Règles applicables à la zone Agricole (A)

Destination	Sous-destination	Zone A	Zone Ap	Zone Alt	Zone Ast
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé sous conditions	Autorisé	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
	Salle d'art et de spectacle	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
	Équipement sportifs	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
	Autre équipement recevant du public	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 120 m ² d'emprise au sol	Interdit	Autorisé	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
	Bureau	Interdit sauf changement de destination	Interdit	Interdit	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Article A - 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DES BATIMENTS D'ACTIVITES AGRICOLES OU FORESTIERES

Se référer aux livrets des entités paysagères et OAP Thématiques

Dans le cas d'une construction autre qu'agricole (Alt ou Ast), tels que logement de fonction, annexes ou extension, se reporter aux règles de la zone Ub.

Article A - 3. Volumétrie et implantation des constructions et installations			
1. Hauteur des constructions			
A	Ap	Alt	Ast
<p><u>Règles concernant la mesure de la hauteur</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une forte pente, une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sous réserve de maintien de l'unité du bâtiment.</p> <p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction, au faitage et/ou l'acrotère, ne doit pas excéder 12m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.</p> <p>Les éléments techniques secondaires d'un bâtiment d'exploitation agricole peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée (cas des silos par exemple).</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle, hormis en zone Ap mais devront faire preuve d'une bonne intégration paysagère.</p>			
2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer			
A	Ap	Alt	Ast
<p><u>Règles qualitatives d'implantation</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées entre 3 et 20 m de l'emprise publique. En zone Ast, les constructions doivent être implantées au droit ou entre 3 et 7 m de la limite de zone Ast.</p> <p><u>Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)</u></p> <p>La règle ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour respecter les préconisations du Conseil Départemental le long des routes départementales. 			

Règles applicables à la zone Agricole (A)

- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s’applique sur une seule emprise.
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l’alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l’emprise et la parcelle.
- En cas de passage d’un réseau interdisant l’application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d’un ouvrage nécessaire au service public.
- Pour les équipements d’intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.
- En cas d’impossibilité technique liée à la nature de l’activité.

Les marges de recul le long des cours d’eau

Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal de 25 mètres à partir du haut de berge des rivières et des cours d’eau non recouverts, identifiés au plan de zonage. Ce recul n’est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d’eau, ainsi qu’aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu’en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l’exploitation de l’énergie hydraulique sous réserve de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu’aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante, sans être inférieur à 6m ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d’intérêt public ainsi qu’aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l’exploitation de l’eau qui pourront être établis jusqu’en limite des berges.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A	Ap	Alt	Ast
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives.			
En cas d’implantation en retrait d’une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3 m.			

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A	Ap	Alt	Ast
Les annexes doivent être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres, de la construction principale. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d’intégration paysagère améliorée ou de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable...).	Les constructions sur un même terrain d’assiette doivent composer un ensemble harmonieux, en bonne intégration paysagère telle que définit dans les dispositions réglementaires introductives du présent règlement. En zone Ast, la densité des constructions au sein de la zone sera recherchée, elles ne pourront être distantes entre elles de plus de 7 m entre points les plus proches		
	Les annexes doivent être implantées intégralement dans un rayon de 10 mètres de la construction principale.		
	Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d’intégration paysagère améliorée ou de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable...).		

5. Volumétrie des constructions			
A	Ap	Alt	Ast
Des volumétries différentes de celles conçues à partir d'un plan de base rectangle peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé ou une contrainte technique inhérente à la fonction de la construction (silo...). Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples.			
6. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)			
A	Ap	Alt	Ast
<p>Les règles ci-dessus de l'article A3 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise. – Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle. – En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Pour ce faire, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande. – Pour les annexes implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10 m. – Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent déroger à la présente règle (pour des raisons techniques). <p>Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée.</p>			
Article A - 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
1. Règles alternatives			
A	Ap	Alt	Ast
<p>Sous réserve de respecter strictement l'OAP thématique et l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées. Une construction est dite alternative quand de manière cumulative :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. elle applique le R 111-23 ; 2. elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes. <p>Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l'application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur</p> <p>Une exigence stricte d'intégration architecturale et paysagère est attendue pour les projets relevant de ces règles alternatives.</p>			

2. Réfections, réhabilitations, rénovations, annexes et extensions des constructions existantes			
A	Ap	Alt	Ast
<p>Rénovation des bâtiments agricoles</p> <p><u>Toitures</u></p> <p><u>Composition et aspect :</u></p> <p>Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouge, brun et gris.</p> <p>Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL suivants sont autorisés : 9006, 9007, 7006, 7042, 7035, 8014, 8004</p> <p>Les couleurs blanche, noire, bleue, et jaune sont interdites. Les tons vifs et lumineux sont interdits.</p> <p>Toutes couleurs émanant d'autres familles de tonalités que le rouge et l'orange sont interdites. Les tons clairs, foncés et vifs sont interdits.</p> <p>Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits pour les descentes de toits.</p> <p><u>Photovoltaïsme en toiture :</u></p> <p>Les installations solaires seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux solaires seront de teinte foncée mat antireflet.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.</p> <p>Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits respectent le nuancier indicatif en annexe.</p> <p>Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter le nuancier en annexe 1. Les RAL sont les suivants : 7005, 7006, 7009, 7023, 7042. Des teintes approchantes et d'aspect bois pourront être acceptées.</p> <p>Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.</p> <p>Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant.</p> <p>Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.</p>			

3. Constructions neuves			
A	Ap	Alt	Ast
<p>Constructions neuves des bâtiments d'activités</p> <p>a. Implantations et terrassements</p> <p>Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie, afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée sont placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" et terrasses en enrochement. Les terrassements en roches vive, en gabions, ceux recouverts de bâches destinées à rester apparentes, ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :</p> <p>Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus enherbé.</p> <p>Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus enherbé, mur maçonné, platelage bois.</p> <p>b. Toitures</p> <p><u>Composition et aspect :</u></p> <p>Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouge, brun et gris.</p> <p>Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL suivants sont autorisés : 9006, 9007, 7006, 7042, 7035, 8014, 8004</p> <p><u>Photovoltaïsme en toiture :</u></p> <p>Les installations solaires seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux solaires seront de teinte foncée mat antireflet.</p> <p>c. Façades</p> <p>L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.</p> <p>Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier indicatif en annexe.</p> <p>Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter le nuancier en annexe 1. Les RAL sont les suivants : 7005, 7006, 7009, 7023, 7042. Des teintes approchantes et d'aspect bois pourront être acceptées.</p> <p>Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.</p> <p>Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant. Il doit être composé de matériaux simples, sombres et texturés.</p> <p>Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.</p>			

4. Éléments extérieurs			
A	Ap	Alt	Ast
<p>Dans la mesure des possibilités techniques, les éléments externes au corps du bâtiment d'exploitation (climatiseur, coffret électrique, silos...) devront également être traités dans un souci d'intégration paysagère maximale.</p>			
5. Clôtures bâties			
A	Ap	Alt	Ast
<p>Toutes les clôtures, hormis les clôtures agricoles, sont soumises à autorisation d'urbanisme.</p> <p>Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés.</p> <p>Dans le cas de clôtures édifiées sur un terrain en zone U ou AU bordant la zone A ou N, elles seront composées d'un grillage perméable à la petite faune ; en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences an annexe).</p> <p>L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.</p> <p>La clôture bâtie pourra être complétée par une haie végétale selon les dispositions décrites dans l'article A5.</p> <p>La hauteur du grillage ne devra pas dépasser 1m80.</p> <p>Les clôtures peuvent également être réalisées en bois ajouré ou en grillage.</p> <p>L'aspect plastique est proscrit.</p> <p>Les grillages doivent être de couleurs gris clair ou sombre, verte, grise ou noire. Les teintes vives et blanches sont interdites.</p> <p>Les panneaux brise-vue, les claustras et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Leur aspect doit être compatible avec l'ambiance paysagère du secteur (cf. OAP thématique).</p>			

Article A - 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties des constructions et de leurs abords			
Il est rappelé que les aménagements paysagers sont réglementés (murs de soutènement, clôture, plantations, déblais, remblais, ...), ils doivent être incorporés au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration-préalable.			
1. Traitement des espaces non bâtis			
A	Ap	Alt	Ast
<p>La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdite.</p> <p>La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public ou privé.</p> <p>La surface non bâtie restera perméable et pourra être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.</p>			
2. Haies végétales			
A	Ap	Alt	Ast
<p>Dans la mesure du possible, les haies existantes seront préservées et entretenues.</p> <p>Elles seront implantées à une distance suffisante afin de respecter les dispositions du code civil et de ne pas dépasser la limite de propriété à maturité.</p> <p>Les haies seront constituées d'essences locales mélangées (haie bocagère dense et diversifiée, arbres caducs et notamment des châtaigniers, arbres fruitiers). Elles se composeront d'au moins trois des essences listées en annexe, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie.</p>			
3. Gestion des eaux pluviales et ruissellement			
A	Ap	Alt	Ast
Lorsque les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans un réseau public de récupération des eaux pluviales conçu et dimensionné à cet effet, elles doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière. Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est recommandé pour toute construction.			
Article A - 6. Stationnement			
A	Ap	Alt	Ast
Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques.			

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A - 7. Desserte par les voies publiques ou privées			
1. Règle générale			
A	Ap	Alt	Ast
<p>Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :</p> <ul style="list-style-type: none">– correspondante aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés,– adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,– accessible aux personnes à mobilité réduite. <p>La largeur minimale de l'accès sera de 3 mètres carrossable.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>			

Article A - 8. Desserte par les réseaux			
1. Alimentation en eau potable			
A	Ap	Alt	Ast
Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.			
2. Gestion des eaux usées			
A	Ap	Alt	Ast
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé. L'assainissement autonome doit être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée.			
3. Gestion des eaux pluviales			
A	Ap	Alt	Ast
<p><u>Terrain d'une superficie inférieure à 1 ha</u></p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement existant sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles aval.</p> <p><u>Terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha</u></p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir la non aggravation des écoulements vers le fonds inférieur et doivent privilégier une infiltration à la parcelle.</p>			
4. Réseaux électriques et téléphoniques			
A	Ap	Alt	Ast
Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.			

Cauwaldor | | PLUIH

Partie 5. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N



Règlement écrit

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Article **R 151-24** du code de l'urbanisme : « *la zone N ou naturelle délimite « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Article **L 151-13** du code de l'urbanisme relatif au **STECAL** :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° *Des constructions ;*

2° *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

3° *Des résidences démontables (hors HLL) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans le respect du PADD, les STECAL sont particulièrement justifiés quand ils permettent de :

- Participer à la transmission et la diversification des exploitations agricoles, par exemple en permettant l'installation d'un futur repreneur ou d'un associé à l'exploitant ;
- Réduire l'isolement, la perte d'autonomie et favoriser la solidarité intergénérationnelle, par exemple en permettant l'installation d'une construction à usage d'habitation dans un hameau isolé à la population vieillissante ;

1. La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers.

Le règlement ici vise à :

- Protéger l'espace naturel et forestier et la trame verte et bleue ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques comme un atout de mise en valeur du territoire
- Permettre la préservation et l'évolution du bâti existant.

2. La zone Np correspond aux secteurs naturels et forestiers à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique.

Le règlement ici vise à :

- Protéger l'espace naturel et forestier à proximité de la trame verte et bleue ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques ;
- Eviter l'artificialisation des sols.

3. La zone Nlt correspond aux secteurs naturels à vocation de loisirs et de tourisme

Le règlement ici vise à :

- Protéger les espaces naturels
- Permettre les aménagements et constructions légères et réversibles à vocation touristique ou ludique
- Permettre la préservation et l'évolution du bâti existant

4. La zone Nst correspond aux secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées sur lesquels la construction est autorisée

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Le règlement ici vise à :

- Protéger les espaces naturels
- Permettre et encadrer certaines constructions sans porter atteinte aux espaces naturels.

5. La zone Nc correspond aux secteurs identifiés dans le schéma départemental des carrières

Le règlement ici vise à permettre des constructions et aménagements identifiés et limités à l'activité d'exploitation de carrière ou de traitements de matériaux et déchets inertes.

6. La zone Ner correspond aux secteurs destinés à accueillir de la production d'énergie renouvelable

Le règlement ici vise à ne permettre que des constructions, installations et aménagements identifiés et limités à l'activité d'exploitation des énergies renouvelables. L'objectif est de protéger et préserver l'espace naturel et forestier et la trame verte et bleue afin d'encadrer l'insertion paysagère des unités de production.

7. La zone Nltc correspond aux secteurs naturels et forestiers à vocation de loisirs et couvertes par un camping existant à la date d'approbation du PLUi-H.

Le règlement ici vise à :

- Protéger l'espace naturel et forestier et la trame verte et bleue ;
- Permettre des constructions et aménagements en lien avec l'activité camping, limitée en surface de plancher, sans porter atteinte aux caractères naturels et forestiers ;
- Encadrer l'évolution du bâti existant ;
- Encadrer l'intégration paysagère des constructions.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article N - 1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Les constructions et changements de destinations autorisés en zone N, et Np sont précisés dans le tableau des destinations (Voir ci-après).

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si elle n'aggrave pas les risques de nuisance avec le voisinage et ne portent pas atteinte au voisinage ; et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'un impact minime sur la surface naturelle.

Les habitations légères et les résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent, périodique ou occasionnel (cabane, yourtes, tipis, bulles, tiny-house (résidence mobile de loisir), mobil-home, roulottes, caravanes...) sont strictement interdites dans toutes les zones N hors Nst.

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal dont ils sont dépendants

lors d'un changement de destination. Les locaux accessoires sont l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole, ainsi que les locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLUi-H;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole.
- Les abris légers d'animaux domestiques ou d'élevage ;

En dehors de ces types d'occupations, le projet fera l'objet d'un STECAL compatible avec l'activité agricole.

En zone Np:

En zone Np sont interdits tous projets nécessitant une étude d'impact, au sens de l'article R122-2 et son annexe du Code de l'Environnement, demandée par l'Autorité Environnementale.

Les bâtiments agricoles et forestiers, les installations, locaux et ouvrages accessoires sont autorisés à l'intérieur d'un rayon d'environ 30 m pris à partir des bâtiments existants.

En zone Nst :

Les constructions et aménagements neufs devront respecter une volumétrie, une implantation et une orientation qui n'impacte pas sur la qualité paysagère du site, les principes de l'OAP thématique « paysage-patrimoine » seront respectés.

En zone Nltc :

Seuls sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'activité du camping existants à la date d'approbation du présent PLUi-H, et notamment les bâtiments d'accueil ou les sanitaires.

Ces constructions sont autorisées dans une limite cumulée de surface de plancher d'un maximum de 300 m².

Sous réserve de l'application des principes de l'OAP « paysage-patrimoine », imposant une hauteur inférieure, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 7 m maximum hors tout.

2. Pour toute extension, annexe des constructions existantes

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation, existante à la date d'approbation du PLUi-H, ne devra pas dépasser :

- 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi-H, au total et en une ou plusieurs autorisations, si cette surface de plancher est inférieure à 100 m².
- 40 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi-H, au total et en une ou plusieurs autorisations, si cette surface de plancher est supérieure à 100 m² et inférieure à 150 m² dans la limite de 60 m² de surface plancher créée.
- 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi-H, au total et en une ou plusieurs autorisations, si cette surface de plancher est supérieure à 150 m² et inférieure à 250 m² dans la limite de 60 m² de surface plancher créée.
- 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi-H, au total et en une ou plusieurs autorisations, si cette surface de plancher est supérieure à 250 m² dans la limite de 60 m² de surface plancher créée.

Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 120 m² cumulée maximum.

Les annexes doivent avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Les extensions ou annexes devront continuer à permettre la lecture du bâtiment d'origine, dans son architecture et son volume.

3. Pour tout changement de destination des constructions existantes

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et forestière. Les projets de changements de destination sont soumis à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

4. Rénovation des bâtiments agricoles

Dans le cadre de la rénovation et de la réhabilitation des bâtiments agricoles il est primordial de sensibiliser les porteurs de projet sur la perception des interventions visibles depuis la voie publique, de points de vue, de monuments ou de sites,

d'itinéraires fréquentés, etc., ainsi il conviendra de conserver les dispositions d'origine.

La rénovation des bâtiments agricoles et leur transformation en habitation (granges-étables, granges, soues, séchoir à tabac, ...) fera l'objet des préconisations suivantes :

- Conserver et restaurer les ouvertures anciennes en restituant, si nécessaire, les dispositions d'origine,
- Limiter fortement la création d'ouvertures nouvelles (à dominante verticale) et s'appuyer sur les ouvertures existantes pour apporter de la lumière,
- Opter pour des volets battants ou coulissants pour occulter les baies et les vitrages plein jour,
- Limiter la création de lucarnes en toiture sauf dispositions d'origine existantes ou sauf intervention ponctuelle de très petites dimensions,
- Limiter l'extension des volumes initiaux, l'extension devant impérativement permettre de garder lisibles l'aspect architectural et le volume d'origine,
- Restaurer les maçonneries traditionnelles en conservant dans la mesure du possible les éléments d'origine (linteau, pan de bois, corniches, génoises...)
- Conserver les charpentes et les volumes de couverture d'origine en respectant leur diversité (2 pans, 4 pans et croupes etc...),
- Conserver et restaurer les couvertures traditionnelles et les détails tels épis, girouettes, etc...

5. Pour toute implantation de production d'énergie renouvelable

Pour la zone N

L'implantation d'éoliennes soumises à autorisation d'urbanisme est interdite au regard de la préservation des paysages, de la sécurité publique ou de la proximité des habitations.

En dehors des projets d'énergies renouvelables dédiés à l'autoconsommation ou des communautés énergétiques définies par décret en vigueur, les projets EnR devront être implantés à plus de 100 mètres des bâtiments à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, existants à la date d'approbation du présent PLUi-H.

Dans tous les cas, la pose de panneaux photovoltaïques ou autre installation ne devra pas porter atteintes aux espaces naturels, agricoles et aux paysages et bénéficier d'une intégration paysagère soignée. Les projets soumis à autorisation préfectorale de défrichement (impactant un boisement supérieur à 4ha) seront interdits.

Les projets d'EnR sont autorisés, dans la limite maximale de 20 ha d'emprise au sol.

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Les installations agrivoltaïques sont autorisées dans la limite de 20ha par exploitation.

En zone Np :

Seuls les projets d'EnR d'autoconsommation individuelle non soumis à autorisation d'urbanisme, sont autorisés.

Les installations photovoltaïques au sol sont interdites en zone Np.

En zone Ner:

Les projets ayant fait l'objet d'une installation effective ou d'une date de dépôt de déclaration d'urbanisme avant le 29 décembre 2023 sont autorisés de fait dans leurs modalités techniques déclarées.

Les projets d'EnR solaires au sol sont autorisés dans la limite maximale de 20 ha d'emprise au sol ou de terrain d'assiette. Pour la zone Ner dites de Virouloux (commune d'Alvignac et de Rocamadour) et le zone Ner de Cressensac-Sarrazac en limite avec l'aéroport de Brive cette limite maximale ne s'applique pas.

Les projets dont l'installation effective ou la date de dépôt de déclaration d'urbanisme est postérieure au 29 décembre 2023 doivent respecter les modalités techniques suivantes :

- La réversibilité de l'installation ;
- Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;
- Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer ;
- La hauteur des panneaux photovoltaïques : 1,2m au minimum au point bas
- La densité et le taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques : espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.

- Le type d'ancrages au sol : Structures en bois ou en métal, posées ou plantées.
- Le type de clôtures autour de l'installation : grillages de type ursus à maille de 15cm non occultant et permettant le passage de la petite faune, sans base linéaire maçonnée ou aspect plastique, et poteaux bois
- La voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques : absence de revêtement et perméable.

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination identifiés au titre du L151-11

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Np	Zone Nlt	Zone Nst	Zone Nc	Zone Ner	Zone Nltc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition qu'un point de toute nouvelle construction soit au maximum à 100m d'un point d'un bâtiment agricole ou forestier existant à la date d'approbation du PLUi-H	Autorisé sous condition qu'un point de toute nouvelle construction soit au maximum à 30m d'un point d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Autorisé sous condition qu'un point de toute nouvelle construction soit au maximum à 100m d'un point d'un bâtiment agricole ou forestier existant à la date d'approbation du PLUi-H	Autorisé sous condition qu'un point de toute nouvelle construction soit au maximum à 30m d'un point d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
Habitation	Logement	Interdit sauf annexes, extensions et changement de destination		Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit sauf changement de destination ou STECAL
	Hébergement	Interdit sauf annexes, extensions et changement de destination		Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Np	Zone Nlt	Zone Nst	Zone Nc	Zone Ner	Zone Nltc
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit sauf changement de destination	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	
	Restauration	Interdit sauf changement de destination	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit sauf changement de destination	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² de surface de plancher
	Hôtels	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit sauf changement de destination ou STECAL
	Autres hébergements touristiques	Interdit sauf changement de destination	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit sauf changement de destination ou STECAL
	Cinéma	Interdit		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit sauf changement de destination ou STECAL

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Np	Zone Nlt	Zone Nst	Zone Nc	Zone Ner	Zone Nltc
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Interdit	Interdit		Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit sauf changement de destination ou STECAL
	Équipement sportifs	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé si non considéré comme une construction
	Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autre équipement recevant du public	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 120 m ² d'emprise au sol	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit sauf changement de destination ou STECAL

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Np	Zone Nlt	Zone Nst	Zone Nc	Zone Ner	Zone Nltc
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² de surface de plancher
	Bureau	Interdit sauf changement de destination	Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit sauf changement de destination ou STECAL
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Article N - 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Se référer aux livrets des entités paysagères et OAP Thématiques

Dans le cas d'une construction, autre qu'agricole et forestière (Nlt ou Nst), tels que logement de fonction, annexes ou extension, se reporter aux règles de la zone Ub.

Article N - 3. Volumétrie et implantation des constructions et installations						
1. Hauteur des constructions						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
<p><u>Règles concernant la mesure de la hauteur</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une forte pente, une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sous réserve de maintien de l'unité du bâtiment.</p> <p>Schéma de principe indicatif</p> <p><u>Hauteur autorisée</u></p> <p>La hauteur d'une construction à usage agricole, au faitage et/ou l'acrotère, ne doit pas excéder 12m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.</p>						

Les éléments techniques secondaires d'un bâtiment d'exploitation agricole peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée (cas des silos par exemple).

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle, hormis en zone Ne mais devront faire preuve d'une bonne intégration paysagère.

2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
<p><u>Règles qualitatives d'implantation</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées entre 3 et 20 m de l'emprise publique. En zone Nst, les constructions doivent être implantées au droit ou entre 3 et 7 m de la limite de zone Ast.</p> <p><u>Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)</u></p> <p>La règle ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour respecter les préconisations du Conseil Départemental le long des routes départementales. – Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise. – Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle. – En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. – Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle. – En cas d'impossibilité technique liée à la nature de l'activité. <p><u>Les marges de recul le long des cours d'eau</u></p> <p>Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal de 25 mètres à partir du haut de berge des rivières et des cours d'eau non recouverts, identifiés au plan de zonage. Ce recul n'est toutefois pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ; → Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserve de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet. → Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante, sans être inférieur à 6m ; → Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges. → 						

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3 m.</p>						

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
<p>Les constructions sur un même terrain d'assiette doivent composer un ensemble harmonieux, en bonne intégration paysagère telle que définit dans les dispositions réglementaires introductives du présent règlement. En zone Nst, la densité des constructions au sein de la zone sera recherchée, elles ne pourront être distantes entre elles de plus de 7 m entre points les plus proches</p> <p>Les annexes doivent être implantées intégralement dans un rayon de 10 mètres de la construction principale.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable...).</p>						

5. Volumétrie des constructions						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
<p>Des volumétries différentes de celles conçues à partir d'un plan de base rectangle peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé ou une contrainte technique inhérente à la fonction de la construction (silo...). Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples.</p>						

6. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
<p>Les règles ci-dessus de l'article N3 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise. – Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle. – En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Pour ce faire, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande. – Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent déroger à la présente règle (pour des raisons techniques). <p>Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée.</p>						

Article N - 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère						
1. Règles alternatives						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
<p>Sous réserve de respecter strictement l’OAP thématique et l’article R.111-23 du code de l’urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées. Une construction est dite alternative quand de manière cumulative :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Elle applique l’article R.111-23 du code de l’urbanisme ; – Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes. <p>Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l’application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.</p> <p>Une exigence stricte d’intégration architecturale et paysagère est attendue pour les projets relevant de ces règles alternatives.</p>						
2. Réfection, réhabilitation, rénovation, annexes et extensions des constructions existantes						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
<p>Toitures</p> <p><u>Composition et aspect :</u></p> <p>Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouge, brun et gris.</p> <p>Dans le cas de l’utilisation d’une couverture métallique, les RAL suivants sont autorisés : 9006, 9007, 7006, 7042, 7035, 8014, 8004</p> <p>Les couleurs blanche, noire, bleue, et jaune sont interdites. Les tons vifs et lumineux sont interdits.</p> <p>Les couleurs blanche, noire, verte et bleue sont interdites. Toutes couleurs émanant d’autres familles de tonalités que le rouge et l’orange sont interdites.</p> <p><u>Photovoltaïsme en toiture :</u></p> <p>Les installations solaires seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n’est pas autorisée. Les panneaux solaires seront de teinte foncée mat antireflet.</p> <p>Façades</p> <p>L’usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.</p> <p>Hormis dans le cas de l’utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois les façades doivent obligatoirement être enduites. L’aspect et la couleur des enduits doit doivent respecter le nuancier indicatif en annexe.</p>						

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter le nuancier en annexe 1. Les RAL sont les suivants : 7005, 7006, 7009, 7023, 7042. Des teintes approchantes et d'aspect bois pourront être acceptées.

Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.

Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

3. Constructions neuves

N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
---	----	-----	-----	----	-----	------

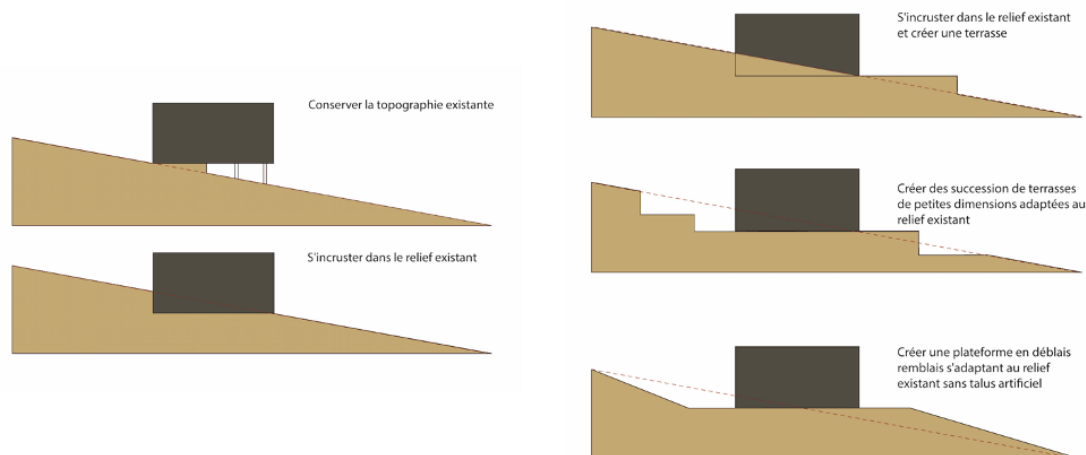
a. Implantations et terrassements

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie, afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée sont placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" et terrasses en enrochement. Les terrassements en roches vive, en gabions, ceux recouverts de bâches destinées à rester apparentes, ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus enherbé.

Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus enherbé, mur maçonné, platelage bois.

Schéma opposable d'implantation et d'adaptation du bâti



b. Toitures

Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouge, brun et gris.

Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL suivants sont autorisés : 9006, 9007, 7006, 7042, 7035, 8014, 8004

Les couleurs blanche, noire, bleue, et jaune sont interdites. Les tons vifs et lumineux sont interdits.

Photovoltaïsme en toiture :

Les installations solaires seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux solaires seront de teinte foncée mat antireflet.

c. Façades

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.

Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier indicatif en annexe.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter le nuancier joint en annexe 1. Les RAL sont les suivants : 7005, 7006, 7009, 7023, 7042. Des teintes approchantes et d'aspect bois pourront être acceptées.

Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.

Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

4. Éléments extérieurs

N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
---	----	-----	-----	----	-----	------

Dans la mesure des possibilités techniques, les éléments externes au corps du bâtiment d'exploitation (climatiseur, coffret électrique, silos...) devront également être traités dans un souci d'intégration paysagère maximale.

5. Clôtures bâties

N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
---	----	-----	-----	----	-----	------

Toutes les clôtures, hormis les clôtures agricoles, sont soumises à autorisation d'urbanisme.

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés.

Dans le cas de clôtures édifiées sur un terrain en zone U ou AU bordant la zone A ou N, elles seront composées d'un grillage perméable à la petite faune ; en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences an annexe).

L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

La clôture bâtie pourra être complétée par une haie végétale selon les dispositions décrites dans l'article N5.

La hauteur du grillage ne devra pas dépasser 1m80.

Les clôtures peuvent également être réalisées en bois ajouré ou en grillage.

L'aspect plastique est proscrit.

Les grillages doivent être de couleur gris clair ou sombre, verte, grise ou noire. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Les panneaux brise-vue, les claustras et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Leur aspect doit être compatible avec l'ambiance paysagère du secteur (cf. OAP thématique).

Article N - 5. Stationnement						
1. Traitement des espaces non-bâti						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques.						

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N - 6. Desserte par les voies publiques ou privées						
1. Règles générales						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
<p>Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :</p> <ul style="list-style-type: none"> – correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés, – adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, – accessible aux personnes à mobilité réduite. <p>La largeur minimale de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres carrossable.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>						

Article N - 7. Desserte par les réseaux						
1. Alimentation en eau potable						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale ou électricité doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.						
2. Gestion des eaux usées						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé. L'assainissement autonome doit être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée.						
3. Gestion des eaux usées						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
<p><u>Terrain d'une superficie inférieure à 1 ha</u></p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement existant sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles avales.</p> <p><u>Terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha</u></p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir la non-aggravation des écoulements vers le fonds inférieur et doivent privilégier une infiltration à la parcelle.</p>						
4. Réseaux électriques et téléphoniques						
N	Np	Nlt	Nst	Nc	Ner	Nltc
Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.						