

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Le Cabanial 

Pièce n°4 :
Règlement écrit

SOMMAIRE

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	4
1. Champs d'application territorial	5
2. Division du territoire communal en zones	5
3. Règles applicables et formes d'urbanisation	5
4. Valeur réglementaire des illustrations	5
5. Règles communes	6
6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine	14
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES	16
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION	28
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES	32
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES	38

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1. Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire du Cabanial. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

2. Division du territoire communal en zones

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

- > Zone urbaine ancienne : **UA**
- > Zone urbaine récente (extensions urbaines) : **UB**
- > Zone urbaine vouée aux équipements publics : **UE1 et UE2**
- > Zone urbaine vouée aux activités économiques : **UX**
- > Zone à urbaniser à dominante d'habitat : **AU**
- > Zone à urbaniser vouée aux activités économiques : **AUX**
- > Zone naturelle : **N**
- > Zone naturelle protégée : **NP**
- > Zone agricole : **A**
- > Zone agricole constructible : **AC**
- > Zone Agricole Protégée : **AP**

3. Règles applicables et formes d'urbanisation

ZONES	REGLES APPLICABLES	FORMES D'URBANISATION
UA	Règlement écrit	-
UB	Règlement écrit	-
UE1 et UE2	Règlement écrit	-
UX	Règlement écrit	-
AU	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
AUX	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
N	Règlement écrit	-
NP	Règlement écrit	-
A	Règlement écrit	-
AC	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	
AP	Règlement écrit	-

4. Valeur réglementaire des illustrations

Les illustrations du règlement sont indicatives et non opposables à l'exception de la liste des essences végétales à utiliser dans le cadre des aménagements paysagers, de la palette de couleurs autorisées pour le traitement des façades autorisées ainsi que les illustrations présentées pour la zone agricole.

5. Règles communes

Généralités

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

Règlementation relative à l'occupation des sols

Toutes les destinations (et sous destinations liées) non stipulées dans chaque zone sont interdites. A titre d'exemple pour les sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole : case non cochée, sous-destination interdite
- Exploitation forestière : case cochée, sous-destination autorisée

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

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

R 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- > Palette de couleurs autorisées pour le traitement des murs des bâtiments, à l'exception des bâtiments répondant aux destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, équipement d'intérêt collectif et services publics.

RAL 1000 - Beige vert

RAL 1001 - Beige

RAL 1002 - Jaune sable

RAL 1004 - Jaune or

RAL 1005 - Jaune miel

RAL 1012 - Jaune citron

RAL 1013 - Blanc perlé

RAL 1014 - Ivoire

RAL 1015 - Ivoire clair

RAL 1024 - Jaune ocre

RAL 7030 - Gris pierre

RAL 7032 - Gris silex

RAL 7034 - Gris jaune

RAL 7044 - Gris soie

RAL 9001 - Blanc crème

RAL 9002 - Blanc gris

RAL 9003 - Blanc de sécurité

RAL 9018 - Blanc papyrus

- > Les bâtiments répondant à la destination « exploitation agricole ou forestière » devront utiliser des couleurs non criardes visant à assurer leur intégration dans leur environnement agricole et/ou naturel.
- > Les bâtiments répondant aux destinations « commerce et activité de services », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » devront respecter en priorité la palette définie, excepté dans le but de répondre à un projet architectural ou urbain précis. Dans ce cas et après l'exposition de justifications appropriées, d'autres

couleurs pourront être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité de l'environnement urbain, agricole, paysager et naturel du projet.

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- > La palette de couleurs autorisées pour le traitement des menuiseries est issue de « la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais ». Les couleurs définies ci-après sont recommandées mais listées à titre indicatif.

RAL 5024 – Bleu pastel

RAL 6001 – Vert émeraude

RAL 7005 - Gris souris

RAL 7031 - Gris bleu

RAL 7035 – Gris clair

RAL 8015 – Marron

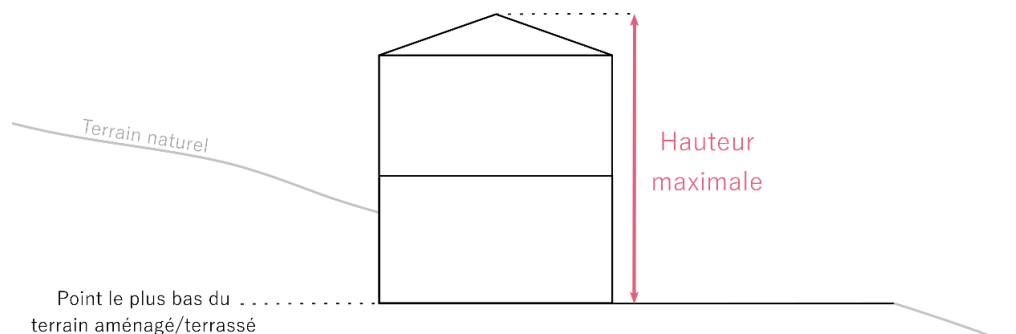
RAL 9016 – Blanc signalisation

- > Les toitures des bâtiments devront être constituées de tuiles de formes arrondies ou courbes (type canal, romane...), hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales et à l'exception des bâtiments répondant aux destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, équipement d'intérêt collectif et services publics. Les couleurs criardes sont interdites. Les couvertures des toitures réalisées tendront vers les aspects suivants :



Les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble du territoire communal, à condition qu'elles ne dénaturent pas l'environnement et le paysage communal. Les acrotères devront être traités de la même manière que les murs des bâtiments considérés.

- > La hauteur des constructions est définie de manière spécifique pour chacune des zones : les hauteurs sont définies au faitage de la construction.
- > La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain après terrassements et/ou aménagements éventuels. Dans le cas d'un décalage de niveau sur le terrain terrassé et/ou aménagé, la hauteur maximale sera considérée au point le plus bas dudit terrain.



- > Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives : sur l'ensemble du territoire communal, l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est libre à condition de ne pas compromettre les ouvertures de bâtiments voisins. Les extensions et/ou annexes respecteront les dispositions fixées pour les bâtiments principaux.

> Essences végétales autorisées :

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES AUTORISEES

ARBRES DE HAUT JET

Chêne blanc
Quercus pubescens



Ormeau
Ulmus minor



Chêne pédonculé
Quercus robur



Tilleul à feuilles en cœur
Tilia cordata



Chêne vert
Quercus ilex



Tilleul à grandes feuilles
Tilia platyphyllos



Frêne
Fraxinus excelsior



Peuplier tremble
Populus tremula



Frêne à feuilles étroites
Fraxinus angustifolia



Peuplier noir
Populus nigra



ARBRES DE MOYEN JET

Aulne
Alnus glutinosa



Erable champêtre
Acer campestre



Cormier
Sorbus domestica



Houx
Ilex aquifolium



Alisier torminal
Sorbus torminalis



Alisier blanc
Sorbus aria



Merisier
Prunus avium



Griottiers
Prunus cerasus



Cerisier à grappes
Prunus padus



Cerisier tardif
Prunus serotina



Bois de Sainte-Lucie
Prunus mahaleb



Prunier sauvage
Prunus domestica



Pommier domestique
Malus domestica



Poirier sauvage
Pyrus pyraster



Poirier domestique
Pyrus communis



Pommier sauvage
Malus sylvestris



Noyer
Juglans regia



Saule blanc
Salix alba



Amandier
Prunus amygdalis



Laurier sauce
Laurus nobilis



LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES ET BUISSONS AUTORISÉES

Alaterne

Rhamus alaternus



Ajonc d'Europe

Ulex europaeus



Argousier

Hippophae rhamnoides



Amélanchier

*Amelanchier canadensis/
Amelanchier ovalis*



Aubépine

Crataegus laevigata



Buis

Buxus sempervirens



Saule roux

Salix acuminata



Saule à feuilles cotonneuses

Salix eleagnos



Aubépine

Crataegus monogyna



Bruyère à balais

Erica scoparia



Cornouiller sanguin

Cornus sanguinae



Prunellier

Prunus spinosa



Genévrier commun

Juniperus communis



Laurier-tin

Viburnum tinus



Troëne

Ligustrum vulgare



Viorne lantane

Viburnum lantana



Noisetier

Corylus ayellana



Baguenaudier

Colutea arborescens



Bourdain

Frangula alnus



Chèvrefeuille arbusatif

Lonicera xylosteum



Coronille

Hippocrepis emerus



Cornouiller mâle

Cornus mas



Epine vinette

Berberis vulgaris



Fusain d'Europe

Euonymus europaeus



Genêt des teinturiers

Genista tinctoria



Néflier commun

Mespilus germanica



Nerprun purgatif

Rhamnus catharticus



Groseiller sauvage

Ribes alpinum



Noisetier
Corylus avellana



Sureau à grappes
Sambucus racemosa



Sureau noir
Sambucus nigra



Seringat
Philadelphus coronarius



Viorne obier
Viburnum opulus



Lilas
Syringa vulgaris



- > Un coefficient de biotope a été défini dans certaines zones du présent règlement. Le coefficient de biotope est défini comme le pourcentage de la surface de l'unité foncière à laisser perméable. Les espaces concernés pourront être, soit en pleine terre, engazonnés ou à des fins de cultures.

Réseaux

- > Gestion des eaux pluviales :
 - o Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.
 - o L'infiltration à la parcelle est à privilégier de même que la récupération des eaux de pluies. Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle (sous réserve de justifications techniques). En cas de présence d'un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau doit être prévu. Des ouvrages surfaciques de type noues peuvent être prévues dans les projets d'aménagement.

Nonobstant, en cas de projet relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles, pour la rubrique « Rejet d'eaux pluviales 2.1.5.0 » du Code de l'Environnement, les dispositions particulières seront à mettre en œuvre.
- > Adduction en eau potable :
 - o Toutes les constructions à usage d'habitation (et les sous-destinations liées) doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable sont autorisées mais uniquement dans le cas de projets précis justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau collectif. Cette dernière ne doit pas remettre en cause l'état de la nappe phréatique concernée.
- > Sécurité incendie :
 - o Les projets prévus sur le territoire communal doivent répondre aux exigences en matière de défense incendie, soit par le réseau collectif et les hydrants liés, soit par des réserves autonomes et pérennes.
- > Eaux usées :
 - o Les constructions générant des eaux usées devront les rejeter dans le réseau collectif d'assainissement.
 - o En cas d'absence dudit réseau, des filières d'assainissement non collectif doivent être mise en œuvre en respectant l'aptitude des sols du territoire concerné et la réglementation en vigueur.
- > Réseaux secs :
 - o Dans les zones U et AU, toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans ces deux zones ainsi que dans les zones reculées du territoire (zones A et N).
 - o En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique.

Desserte des bâtiments

- > Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Article 682 du Code Civil).
- > Les conditions permettant une bonne collecte des déchets par les services compétents en la matière doivent être assurées ; il en va de même pour l'accès des engins de lutte contre les incendies.
- > En cas de travaux portant sur la construction d'un établissement recevant du public, les conditions fixées à l'article R 431-30 du Code de l'Urbanisme en matière d'accessibilité doivent être respectées.
- > L'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire communal :

R111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste

- > Réglementation relative à la reconstruction des ruines : le présent règlement autorise la restauration à l'identique d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Les articles L 111-23 et L 111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
- > Réglementation relative aux démolitions : Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

Installations liées à la production d'énergie renouvelable sur les bâtiments

- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable sur le territoire sont autorisées en surface et sur les toitures à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère, l'activité agricole du territoire et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les constructions voisines, conformément à l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme.
- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à la réglementation des hauteurs prescrites pour les constructions de chaque zone. Cette dérogation est valable pour l'ensemble des zones du territoire

Stockage et dépôt sur la commune

- > Autant que possible, les espaces de stockage et/ou de dépôt devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière afin de limiter les incidences et ce sur l'ensemble du territoire communal.

Règlementation en zone inondable

Sur la commune, une zone inondable est présente et une Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI). Le périmètre du CIZI concerne les zones A, N et AP.

Sur l'ensemble des zones inondables, l'ensemble des règles édictées ci-dessous s'appliquent :

- > Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- > Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- > Interdire la création de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage.
- > Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).
- > L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
- > Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.
- > Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones inondables devront :
 - o en aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel) ;
 - o en aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées

- > les serres tunnels à condition :
 - o d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o de permettre la transparence hydraulique ;
 - o de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- > les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - o d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - o de ne pas créer de logement nouveau.
- > les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- > les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition :
 - o qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o fixer une surface de plancher maximale sur la zone.
- > Ales constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m² par parcelle d'usage (cas des STECAL).

Dans les zones d'aléa moyen / faible, sont autorisées sous condition :

- > les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- > les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- > les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- > les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise ;
- > les extensions des bâtiments de sports et de loisirs,
- > les changements de destination (cas des STECAL).
- > les changements de destination des bâtiments dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- > les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m² par parcelle d'usage (cas des STECAL).

6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine

Éléments de paysage

L'ensemble des éléments localisés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger. Tout travaux peut être soumis à une procédure de déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

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

Plusieurs règles sont définies pour ces éléments du paysage, en fonction de leur nature :

- > Les points de vue : maintenir la vue ouverte en rabattant régulièrement la végétation en bord de route et en s'abstenant de boiser la parcelle mitoyenne.
- > Les éléments bâtis (cimetière, lavoir, fontaine, puit, arches, église, calvaire) :
 - o Démolition (permis de démolir obligatoire) : Autorisée mais l'autorité compétente peut refuser l'autorisation si elle juge celle-ci trop préjudiciable à la conservation du patrimoine.
 - o Restauration : les restaurations doivent se faire à l'identique.
 - o Travaux dispensés de permis de construire mais susceptibles de modifier l'aspect extérieur de l'édifice : la déclaration préalable doit être complétée d'une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution, qui devront respecter le caractère patrimonial de l'édifice.
 - o Travaux dispensés de permis de construire et ne modifiant pas l'aspect extérieur de l'édifice (travaux d'entretien ou de réparation ordinaire) : recommandation de respecter des matériaux et caractères traditionnels propres à l'édifice.
- > Tracé de la voie ferrée : le tracé doit être maintenu, la végétation doit être contenue aux abords et l'élément pourra être mis en valeur.

Patrimoine naturel remarquable

L'ensemble des éléments localisés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont à protéger. Tout abattage d'arbres implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbre en essence locale, à proximité de l'arbre abattu.

Tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

L 151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Changement de destination

Tous les bâtiments identifiés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination. Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables pour les éventuels projets liés à ces bâtiments. La localisation et la description de chaque bâtiment sont présentées dans les justifications du Plan Local d'Urbanisme.

Le changement de destinations est autorisé à condition que les réseaux soient présents et en capacité suffisante à proximité.

L 151-11 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES

ZONE URBAINE ANCIENNE **(UA)**

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UA ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou toute autre activité existante.
- ▶ Pour l'ensemble des zones AU de la commune, l'urbanisation sera faite au fur et à mesure de la réalisation des dessertes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

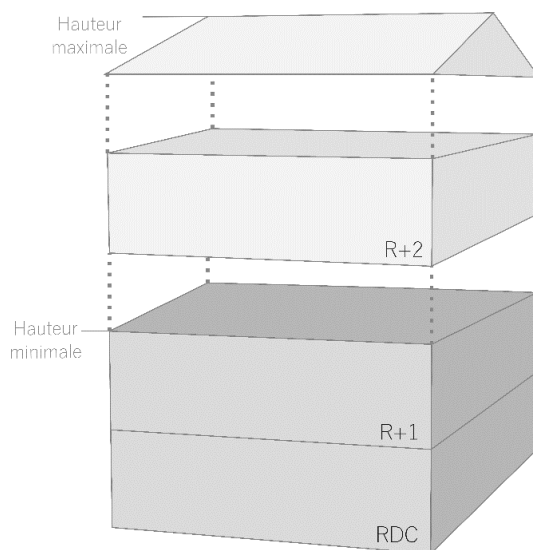
- Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les opérations à vocation de logements
- ☐ Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

- Bâtiments principaux : Hauteur minimale à R+1 et hauteur maximale fixée à R+2. Les combles existants ou projetés peuvent être aménagés. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale du bâtiment principal.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur maximale de 3m.

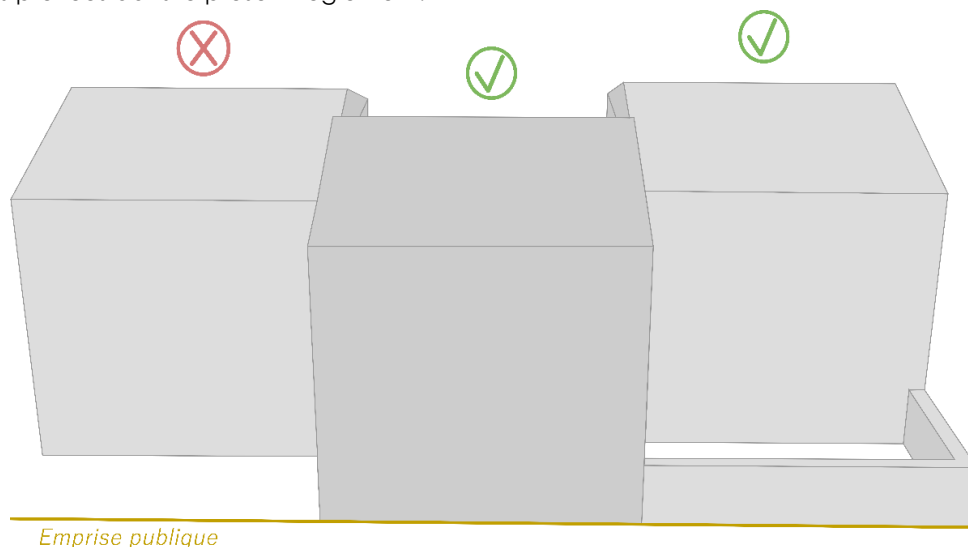


► Surface

- Annexes : la surface des annexes est de 40m² maximum, excepté pour les piscines pour lesquelles la surface est portée à 80 m².

► Implantation par rapport aux voies

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



- Extensions et annexes : Dans le cas d'extensions et/ou annexes donnant sur une voie publique ou privée le cas échéant, elles respecteront le même retrait que le bâtiment principal.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

- D'un muret maçonné.
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

L'ensemble de ces types de clôtures ne devra pas excéder les 2m de hauteur.

► Toitures

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faîtage des bâtiments sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Autres éléments architecturaux

À l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des bâtiments existants sont à préserver (colombages, encadrements, encorbellement, etc.).

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Un arbre devra être planté pour tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 200 m² ; les plantations en nombre plus important demeurent possibles en deçà de cette surface.

STATIONNEMENT

► Bâtiments à vocation d'habitation

Tout projet devra prévoir à minima la création d'une place de stationnement par logement, en priorité dans la parcelle privée.

Lorsque la configuration des parcelles ou des unités foncières ne permet pas l'aménagement de ladite place et seulement après justifications de l'impossibilité de réaliser cet aménagement une dérogation pourra être autorisée. Les véhicules devront alors être stationnés sur les espaces publics prévus à cet effet. En aucun cas ils ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Bâtiments à vocation d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être surfaciques ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés.

Lorsque la configuration des parcelles ou des unités foncières ne permet pas l'aménagement des places et seulement après justifications de l'impossibilité de réaliser cet aménagement une dérogation pourra être autorisée. Les véhicules devront alors être stationnés, en premier lieu, sur un espace de stationnement aménagés par le porteur de projet ou, en deuxième lieu, sur les espaces publics prévus à cet effet. En aucun cas ils ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres bâtiments

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

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

ZONE URBAINE RECENTE (UB)**AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

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

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

- ▶ Les commerces de détails autorisés dans la zone auront une surface de plancher maximale de 400 m².
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UB ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou toute autre activité existante.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**Fonctionnelle**

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

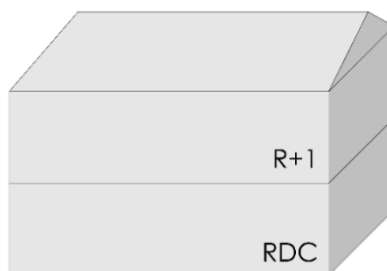
Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les opérations à vocation de logements
- ☐ Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Hauteur

- Bâtiments principaux : Hauteur maximale fixée à R+1. Les combles existants ou projetés peuvent être aménagés. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale du bâtiment principal.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur maximale de 3m.

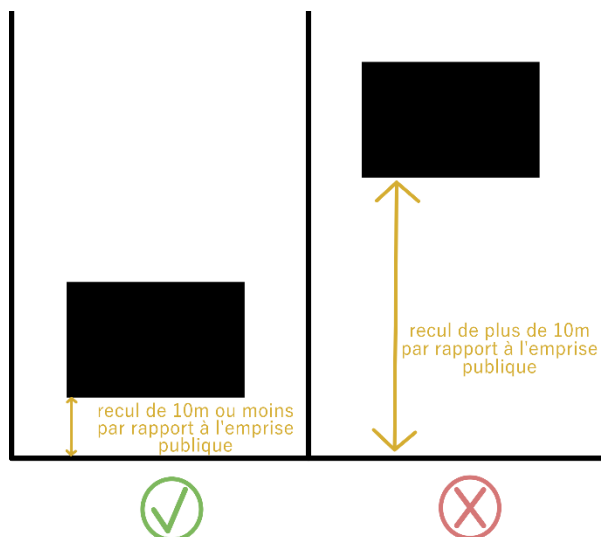


► Surface

- Annexes : la surface des annexes est de 40m² maximum, excepté pour les piscines pour lesquelles la surface est portée à 80 m².

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : Les bâtiments doivent être implantés à moins de 10m de l'emprise publique sauf dans le cas où la topographie ne le permet pas ou pour répondre à des objectifs environnementaux. Ces deux exceptions devront être dûment justifiées.



► Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

► Clôtures

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

- D'un muret maçonné d'1m de hauteur et doublé d'un système ajouré ou d'une haie.
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

L'ensemble de ces types de clôtures ne devra pas excéder les 2m de hauteur.

► Toitures

Règles communes.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Autres éléments architecturaux

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un coefficient de biotope de 40% est à respecter sur l'unité foncière. Les espaces concernés pourront être, soit en pleine terre, engazonnés ou à des fins de culture.

Un arbre devra être planté pour tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 200 m² ; les plantations en nombre plus important demeurent possibles en deçà de cette surface. Les arbres dit « de hauts jets » (cf. essences végétales autorisées) sont interdits sur les parcelles privées, à l'exception des habitations autorisées dans le hameau d'En Durand.

STATIONNEMENT

► Bâtiments à vocation d'habitation

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Ces places pourront être surfaciques ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Bâtiments à vocation d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être surfaciques ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés.

Lorsque la configuration des parcelles ou des unités foncières ne permet pas l'aménagement des places et seulement après justifications de l'impossibilité de réaliser cet aménagement une dérogation pourra être autorisée. Les véhicules devront alors être stationnés, en premier lieu, sur un espace de stationnement aménagés par le porteur de projet ou, en deuxième lieu, sur les espaces publics prévus à cet effet. En aucun cas ils ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres bâtiments

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

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

La zone UE1 correspond au stade et à l'aire de jeu ainsi que l'aire de covoiturage.

La zone UE2 correspond au cimetière de St Jean, la station d'épuration du village et de la zone d'activités de La Bartelle.

ZONE URBAINE VOUEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE1 et UE2)

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
	UE1	UE2
☐ Exploitation agricole et forestière	☐ Exploitation agricole ☐ Exploitation forestière	☐ Exploitation agricole ☐ Exploitation forestière
☐ Habitation	☐ Logement ☐ Hébergement	☐ Logement ☐ Hébergement
☒ Commerce et activité de service	☐ Artisanat et commerce de détail ☒ Restauration ☐ Commerce de gros ☒ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma	☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma
☒ Équipements d'intérêt collectif et services publics	☒ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☒ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☒ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☒ Salles d'art et de spectacles ☒ Equipements sportifs ☒ Autres équipements recevant du public	☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☒ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacles ☐ Equipements sportifs ☒ Autres équipements recevant du public
☐ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	☐ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Centre de congrès et d'exposition	☐ Industrie ☐ Entrepôt ☐ Bureau ☐ Centre de congrès et d'exposition

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

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UE1 et UE2 ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité dans les autres zones ou tout autre activité existante.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- ☒ Mixité des destinations pour une même construction
- ☒ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments principaux sera au maximum de 10m
Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

- D'un muret maçonné, doublé éventuellement d'un système ajouré et/ou d'une haie végétale.
- D'un système ajouré rigide doublé éventuellement d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

L'ensemble de ces types de clôtures ne devra pas excéder les 2m de hauteur.

► Toitures

Règles communes.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m² pour tout espace non bâti ou non imperméabilisé.

STATIONNEMENT

► Bâtiments créés pour l'accueil du public

Un parc de stationnement devra être créé en fonction des besoins de l'activités.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

ZONE URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UX)

et

ZONE A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (AUX)

(Une OAP est réalisée sur la zone AUX)

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- ▶ Les bâtiments à vocation de logement sont exclusivement liés à des fonctions de gardiennage. La création d'un seul logement est autorisée par établissement, nouvellement implanté ou existant.
- ▶ La surface de plancher des logements sera équivalente à 30% de la surface de plancher totale de l'établissement, sans excéder une surface de plancher totale de 120m².
- ▶ Les bâtiments à vocation de logement seront intégrés dans le bâti des activités autorisées dans les zones UX et AUX.
- ▶ La construction d'annexes des logements est interdite dans la zone UX et AUX, y compris pour les logements existants. L'extension de ces derniers est autorisée mais limitée aux conditions précisées aux deuxième et troisième alinéas de ce chapitre.
- ▶ Les futures activités venant s'implanter dans la zone d'activités et notamment à proximité de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ne devront pas compromettre les activités existantes et devront limiter les nuisances.
- ▶ Les cahiers des charges de la zone d'activités du Cabanial fixent certaines règles, qui s'ajoutent au présent règlement. Ils seront annexés au document d'urbanisme.
- ▶ Conformément à la prescription n°63 du SCOT du Pays Lauragais, les surfaces de vente des commerces devront être limitées à 300m².
- ▶ Les infrastructures liées aux énergies renouvelables de type centrales photovoltaïques sont autorisées si leur installation n'altère pas le paysage et les espaces à enjeux environnementaux de la commune.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

- Ensemble des bâtiments autorisés dans la zone : La hauteur maximale des bâtiments autorisés dans la zone est de 12 m.
Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique le requiert.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur maximale 4 m.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à celle du bâtiment principal.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

L'ensemble de ces types de clôtures ne devra pas excéder les 2m de hauteur.

► Toitures

Règles communes

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m² pour tout espace non bâti ou non imperméabilisé ; une densité de plantation supérieure est possible.

STATIONNEMENT

► Bâtiments à vocation d'habitation

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Ces places pourront être surfaciques ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres bâtiments

Ces bâtiments devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Règles communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION

ZONE A URBANISER A DOMINANTE D'HABITAT (AU)

(Deux OAP sont réalisées sur les zones
AU)

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- ▶ Les commerces de détails autorisés dans la zone auront une surface de plancher maximale de 400 m².
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone AU ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

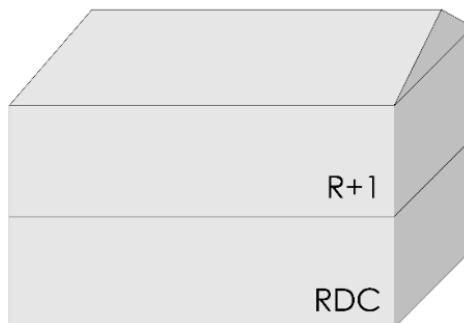
- Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les opérations à vocation de logements
- ☐ Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

- Bâtiments principaux : Conforme au schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation, si précisée.
Hauteur maximale fixée à R+1. Les combles projetés peuvent être aménagés. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale du bâtiment principal.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur maximale de 3m.



► Surface

- Annexes : la surface des annexes est de 40m² maximum, excepté pour les piscines pour lesquelles la surface est portée à 80 m².

► Implantation par rapport aux voies

Compatible avec le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Extensions et annexes : Dans le cas d'extensions et/ou annexes donnant sur une voie publique ou privée le cas échéant, elles respecteront le même retrait que le bâtiment principal.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

- D'un muret maçonné d'1m de hauteur et doublé d'un système ajouré ou d'une haie.
- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

L'ensemble de ces types de clôtures ne devra pas excéder les 2m de hauteur.

► Toitures

Règles communes.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un coefficient de biotope de 50% est à respecter sur l'unité foncière. Les espaces concernés pourront être, soit en pleine terre, engazonnés ou à des fins de culture.

Un arbre devra être planté pour tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 200 m² ; les plantations en nombre plus important demeurent possibles en deçà de cette surface. Les arbres dit « de hauts jets » sont interdits sur les parcelles privées.

STATIONNEMENT

► Bâtiments à vocation d'habitation

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Ces places pourront être surfaciques ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Bâtiments à vocation d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être surfaciques ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés.

Lorsque la configuration des parcelles ou des unités foncières ne permet pas l'aménagement des places et seulement après justifications de l'impossibilité de réaliser cet aménagement une dérogation pourra être autorisée. Les véhicules devront alors être stationnés, en premier lieu, sur un espace de stationnement aménagés par le porteur de projet ou, en deuxième lieu, sur les espaces publics prévus à cet effet. En aucun cas ils ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres bâtiments

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

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

► Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone N sont uniquement envisageables par le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme. Cette règle ne s'applique pas aux destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Exploitation agricole et forestière ».

► Les logements existants dans la zone peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes. Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante des logements et les annexes à 50 m², surface portée à 80 m² pour les piscines. La surface de plancher maximale de la construction existante et des extensions ne devra pas excéder les 200m². L'annexe devra être à une distance maximale de 30m par rapport à l'habitation existante.

► La construction de logements est également autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est requise sur l'exploitation. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon compris entre 100 et 200 m des espaces nécessitant une présence sur l'exploitation ; une distance différente pourra être acceptée pour des raisons économiques ou techniques.

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

► Les zones naturelles concernées par le risque inondation (périmètre du ClZI) doivent répondre à la fois à la réglementation de la zone et au paragraphe « *Règlementation en zone inondable* » présent dans les règles communes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**Fonctionnelle**

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

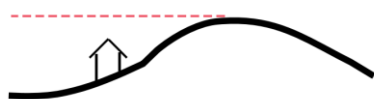
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

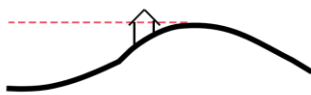
- Bâtiments agricoles : les bâtiments ne devront pas excéder une hauteur de 10m. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert.
- Logements : les extensions autorisées dans la zone A auront une hauteur maximale égale à la hauteur du logement existant. Les annexes auront une hauteur maximale de 3 m.
- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces bâtiments est reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres bâtiments autorisés dans la zone : non réglementé.

► Implantation

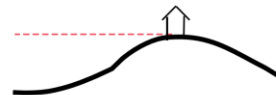
Excepté pour des raisons d'accès ou des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des bâtiments agricoles respectera les principes suivants :



Bonne intégration du bâtiment



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

Les extensions et les annexes des constructions agricoles ne doivent pas être implantées à moins de 3m de la limite de l'unité foncière.

► Intégration paysagère

Afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, des masques paysagers végétalisés pourront être mis en œuvre pour les bâtiments visibles depuis les voies publiques ou lorsque des zones de dépôt sont aménagées.



Absence d'intégration paysagère



Masque végétal mis en œuvre

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les clôtures pourront être constituées :

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

L'ensemble de ces types de clôtures ne devra pas excéder les 2m de hauteur.

► Toitures

Règles communes.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Autres éléments architecturaux

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Tout sujet coupé pour rendre possible un projet devra être replanté sur la parcelle ou l'unité foncière en respectant la palette végétale préconisée dans le présent règlement. Cette règle ne s'applique pas lorsque les coupes ont permis le développement de l'activité agricole.

STATIONNEMENT

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

► Bâtiments ayant la sous-destination restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces bâtiments devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Règles communes.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

► Etant donné les enjeux environnementaux recensés dans cette zone, les bâtiments autorisés devront être limités à leur plus stricte surface de plancher.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

- Bâtiments autorisés dans la zone : la hauteur maximale des bâtiments autorisés dans la zone est de 3 m. Cette hauteur peut être majorée en cas de besoin techniques avérés et dûment justifiés.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives ou devront être constituées :

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

L'ensemble de ces types de clôtures ne devra pas excéder les 2m de hauteur.

► Toitures

Règles communes.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Tout sujet coupé pour rendre possible un projet devra être replanté sur la parcelle ou l'unité foncière en respectant la palette végétale préconisée dans le présent règlement.

STATIONNEMENT

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

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

► Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone A sont uniquement envisageables par le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme. Cette règle ne s'applique pas aux destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Exploitation agricole et forestière ».

► Les logements existants dans la zone peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes. Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante des logements et les annexes à 50 m², surface portée à 80 m² pour les piscines. La surface de plancher maximale de la construction existante et des extensions ne devra pas excéder les 200m². L'annexe devra être à une distance maximale de 30m par rapport à l'habitation existante.

► La construction de logements est également autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est requise sur l'exploitation. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon compris entre 100 et 200 m des espaces nécessitant une présence sur l'exploitation ; une distance différente pourra être acceptée pour des raisons économiques ou techniques.

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

► Les zones agricoles concernées par le risque inondation (périmètre du ClZI) doivent répondre à la fois à la réglementation de la zone et au paragraphe « *Règlementation en zone inondable* » présent dans les règles communes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**Fonctionnelle**

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

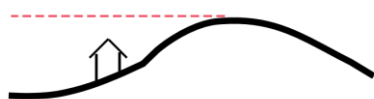
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

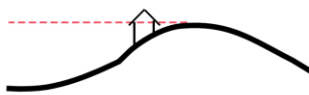
- Bâtiments agricoles : les bâtiments ne devront pas excéder une hauteur de 10m. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert.
- Logements : les extensions autorisées dans la zone A auront une hauteur maximale égale à la hauteur du logement existant. Les annexes auront une hauteur maximale de 3 m.
- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces bâtiments est restée inchangée par rapport à l'existant.
- Autres bâtiments autorisés dans la zone : non réglementé.

► Implantation

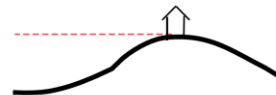
Excepté pour des raisons d'accès ou des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des bâtiments agricoles respectera les principes suivants :



Bonne intégration du bâtiment



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

Les extensions et les annexes des constructions non agricoles ne doivent pas être implantées à moins de 3m de la limite de l'unité foncière.

► Intégration paysagère

Afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, des masques paysagers végétalisés pourront être mis en œuvre pour les bâtiments visibles depuis les voies publiques ou lorsque des zones de dépôt sont aménagées.



Absence d'intégration paysagère



Masque végétal mis en œuvre

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives ou devront être constituées :

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

L'ensemble de ces types de clôtures ne devra pas excéder les 2m de hauteur.

► Toitures

Règles communes.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Autres éléments architecturaux

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Tout sujet coupé pour rendre possible un projet devra être replanté sur la parcelle ou l'unité foncière en respectant la palette végétale préconisée dans le présent règlement. Cette règle ne s'applique pas lorsque les coupes ont permis le développement de l'activité agricole.

STATIONNEMENT

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire. Les engins agricoles devront être stationnés en dehors du réseau routier public.

► Bâtiments ayant la sous-destination restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces bâtiments devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

ZONE AGRICOLE PROTEGEE (AP)

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- Etant donné les enjeux environnementaux recensés dans cette zone, les bâtiments autorisés devront être limités à leur plus stricte surface de plancher.
- Les zones agricoles protégées concernées par le risque inondation (périmètre du CIZI) doivent répondre à la fois à la réglementation de la zone et au paragraphe « *Règlementation en zone inondable* » présent dans les règles communes.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

- Bâtiments autorisés dans la zone : la hauteur maximale des bâtiments autorisés dans la zone est de 3 m. cette hauteur peut être majorée en cas de besoin techniques avérés et dûment justifiés.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les clôtures pourront être constituées :

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

L'ensemble de ces types de clôtures ne devra pas excéder les 2m de hauteur.

► Toitures

Règles communes.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Tout sujet coupé pour rendre possible un projet devra être replanté sur la parcelle ou l'unité foncière en respectant la palette végétale préconisée dans le présent règlement.

STATIONNEMENT

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

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE (AC)

(Une OAP est réalisée sur la zone AC)

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

► La programmation des logements autorisés dans la zone doit respecter celle prévue dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les autres opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

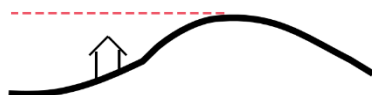
- Bâtiments principaux à vocation d'habitation : Hauteur maximale fixée à R+1. Les combles existants ou projetés peuvent être aménagés. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions des bâtiments à vocation d'habitation : Les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale du bâtiment principal.
- Annexes des bâtiments à vocation d'habitation : Les annexes auront une hauteur maximale de 3m.
- Bâtiments agricoles : les bâtiments ne devront pas excéder une hauteur de 10m. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert.

► Surface

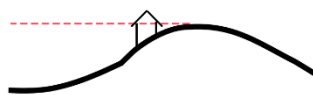
- Logement : le logement créé ne devra pas excéder une surface de plancher de 120m² maximum.
- Annexes : la surface des annexes est de 20m² maximum, excepté pour les piscines pour lesquelles la surface est portée à 80 m².

► Implantation par rapport aux voies

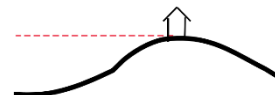
- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.
- Bâtiments agricoles : excepté pour des raisons d'accès ou des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des bâtiments agricoles respectera les principes suivants :



Bonne intégration du bâtiment



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

► Intégration paysagère

Afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, des masques paysagers végétalisés pourront être mis en œuvre pour les bâtiments visibles depuis les voies publiques ou lorsque des zones de dépôt sont aménagées.



Absence d'intégration paysagère



Masque végétal mis en œuvre

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale.

L'ensemble de ces types de clôtures ne devra pas excéder les 2m de hauteur.

► Toitures

Règles communes.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Un arbre devra être planté pour tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 200 m² ; les plantations en nombre plus important demeurent possibles en deçà de cette surface.

STATIONNEMENT

► Bâtiments à vocation d'habitation

Tout projet devra prévoir à minima la création de deux places de stationnement par logement. Ces places pourront être surfaciques ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La desserte incendie pour cette zone est assurée par un système autonome, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le réseau d'eau dans ce secteur est géré par le SIEMN81.

Les règles communes sont également applicables pour cette zone.