



Décembre 2013

# LEUC



## Plan Local d'Urbanisme

### 04. Règlement



ECOSYS

12 avenue d'Elne 66570 SAINT-NAZAIRE

Téléphone: 04 68 80 11 45

Messagerie: [pehau@ecosys.fr](mailto:pehau@ecosys.fr) / Site internet: <http://ecosys.fr>



## Sommaire

.. Dispositions applicables aux zones Urbaines .....	3
ZONE UA .....	4
ZONE UB .....	10
ZONE UG .....	15
ZONE UT .....	19
Titre II. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser .....	23
ZONE AU .....	24
ZONE AUt .....	29
ZONE 2AU .....	34
Titre III. Dispositions applicables aux zones Agricoles.....	36
ZONE A .....	37
Titre IV. Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières .....	41
ZONE N .....	42
Nuancier .....	44
Lexique .....	46

DDTM 11 - PREFET

- 5 FEV. 2019

Contrôle de légalité



# TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines concernées sont : UA, UB, UG et UT.

Les termes suivis d'un \* sont définis au lexique en fin de document.

## Zone UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique du village. Le tissu urbain ancien est caractérisé par des constructions le plus souvent mitoyennes, sur 2 à 3 niveaux, généralement implantées à l'alignement des voies. Dans les premiers faubourgs, des jardins et des cours occupent l'arrière du front bâti. C'est une zone mixte destinée à l'habitat, aux commerces de proximité et services.

La zone UA comprend des éléments protégés au titre des L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions particulières.

La zone UA est également concernée :

- *entièrement par le périmètre de protection du Château, monument historique inscrit, valant servitude d'utilité publique AC1 ;*
- *en partie par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Lauquet, valant servitude d'utilité publique PM1*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

**UA1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### Pour les installations et constructions\* :

Toute installation ou construction\* est interdite dans les espaces protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, identifiés au règlement graphique.

Les destinations\* de construction sont règlementées comme suit :

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public	X		
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les commerces et activités de service ne peuvent être autorisés qu'à la condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec la vocation résidentielle de la zone UA.

### Pour les autres usages :

- ❖ Les caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisir ne sont autorisées qu'à condition de ne pas constituer un logement, même temporaire.

La pratique du camping hors terrains aménagés est interdite.

Toute atteinte à l'aspect des éléments protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, identifiés au règlement graphique, est interdite.

### *UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Néant.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### *UA3 : Volumétrie et implantation des constructions*

La hauteur de toute construction\* est limitée à 10 mètres à l'égout\* du toit et 14 mètres au faîtage.

En cas de reconstruction, l'implantation d'origine doit être conservée.

En cas de nouvelle construction\* (y compris annexe et extension), l'alignement des constructions voisines doit être respecté. Les constructions\* doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant.

Il sera recherché de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités du climat, la topographie du terrain, les caractéristiques du bâti existant et réalisés avec des matériaux s'intégrant dans l'environnement naturel et urbain.

En bordure de route départementale, les clôtures doivent être implantées selon le plan d'alignement sollicité au préalable auprès du Conseil Départemental.

Toute installation ou construction\* doit être implantée en recul d'au moins 5 mètres à compter de la crête des berges des cours d'eau.

### *UA4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions\*, installations et aménagements nouveaux, ainsi que des évolutions du bâti existant. Tous les projets doivent respecter le caractère du paysage bâti environnant et assurer une harmonie d'ensemble.

Les projets autorisés doivent contribuer à la sauvegarde, et à la mise en valeur des paysages urbains de la commune.

Les installations techniques (dont antennes, paraboles, climatiseurs) ne doivent pas être visible depuis les voies publiques adjacentes. Les souches de cheminée doivent être enduites.

Les installations solaires ou éoliennes de production d'énergie sont interdites.

L'emploi du blanc et du PVC est interdit pour tout type de construction\*, neuve ou existante. Les menuiseries en bois doivent être peintes (teintes ocres ou gris colorés).

Les façades doivent être enduites dans des teintes traditionnelles telles qu'indiquées en annexe.  
Les enduits doivent être réalisés avec des sables locaux, et les finitions écrasées ou rustiques sont interdites.

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France doivent être mises en œuvre.

Toute destruction ou dégradation des éléments de patrimoine historique identifiés au règlement graphique est interdite.

### **Pour les constructions existantes**

Les constructions\* doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal de préférence de réemploi et de teintes ocres non mouchetées. La pente de toiture ne doit pas excéder 33%. Les génoises seront restaurées et conservées, sans surélévation.

Les gouttières pendantes doivent être évitées : soit par la pose de tuiles débordantes, soit par l'intégration d'un chéneau encaissé en retrait de l'avant-toit. Les débords de toit en bois doivent être conservés, et reconstitués si besoin.

Les fenêtres doivent être au moins 1,3 fois plus hautes que larges. En toiture, elles sont limitées à 1 par pan avec une largeur maximale de 60 cm. Les fenêtres de toit autorisées doivent être installées dans l'alignement d'une des fenêtres de l'étage, intégrées à la toiture et avec des menuiseries de teinte sombre.

Les volets doivent être en bois à peindre, à lames croisées et/ou pentures, sans contrefort en Z. Les volets roulants sont admis sous réserves cumulatives :

- Que les volets battants soient conservés
- Que le coffre du volet roulant soit installé à l'intérieur de la construction\* (poses extérieure ou en imposte interdite)

Les portes doivent être en bois à peindre, de la même teinte que les volets ; elles peuvent être surmontées d'une imposte vitrée. Les portes vigneronnes doivent être conservées dans la mesure du possible, ou remplacées à l'identique si nécessaire.

### **Pour les nouvelles constructions et les extensions**

Les constructions\* (hors annexes) doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement, de teintes ocres non mouchetées. La pente de toiture ne doit pas excéder 33%.

### **Pour les commerces**

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages.

Les aménagements des façades seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en du nu de la façade.

Les baies vitrées sont autorisées au rez-de-chaussée. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Les stores bannes seront en toiles, placées sous les linteaux et entre tableaux.

### **UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Les essences locales sont à privilégier dans la composition des plantations d'agrément ou d'accompagnement des espaces libres.

Tous les cours d'eau sont identifiés au règlement graphique en tant que trame bleue à préserver. Toute atteinte à la morphologie de leurs berges ou de leur profil, et tout dépôt ou rejet d'effluent, est strictement interdit. Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la trame bleue, est soumis à déclaration préalable.

### **UA6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* et installations autorisées doit être assuré sur l'unité foncière.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)

Doivent être aménagées au minimum :

- 1 place à usage privatif par logement, sauf impossibilité technique dûment démontrée
- 1 place à usage public pour toute création de commerce, activité de service ou bureau

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute construction\* doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination\* ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette voie doit aussi permettre une bonne desserte par les services publics de collecte des déchets.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris pour les services de secours (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

Tout projet d'aménagement lié aux routes départementales doit faire l'objet d'une consultation préalable du Conseil Départemental.

### **UA8 : Desserte par les réseaux**

Les constructions\* et installations doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, par des canalisations souterraines.

Tout rejet dans le milieu naturel qui ne soit pas conforme à la réglementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des canalisations souterraines ou aériennes. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales

(et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération\* et au terrain.

Le raccordement aux réseaux électrique et de communication doit être assuré par des câbles dissimulés en façade.

# Zone UB

---

## CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond à l'urbanisation récente, réalisée soit en opérations d'ensemble\* soit au coup par coup le long de chemins auparavant ruraux. La morphologie est principalement pavillonnaire. C'est une zone mixte principalement destinée à l'habitat.

Le secteur UBa fait l'objet de prescriptions particulières en raison de sa configuration en contrebas d'un cours d'eau

La zone UB comprend des éléments protégés au titre des L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions particulières.

La zone UB comprend plusieurs secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les dispositions du document n°3 du PLU s'appliquent en sus du règlement.

*La zone UB est également en partie concernée par :*

- *le périmètre de protection du Château, monument historique inscrit, valant servitude d'utilité publique AC1 ;*
- *le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Lauquet, valant servitude d'utilité publique PM1*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

*UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

### Pour les installations et constructions :

Toute installation ou construction\* est interdite dans les espaces protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Les destinations\* de construction sont règlementées comme suit :

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X hors UBa	X en UBa	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public	X		
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les commerces et activités de service ne peuvent être autorisés qu'à la condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec la vocation résidentielle de la zone UB.

Dans le secteur UBa, les logements ne peuvent être autorisés qu'à la double condition :

- Que le niveau du terrain soit réhaussé pour être supérieur à la côte NGF des berges du cours d'eau qui le borde
- De ne pas être aménagés en rez-de-chaussée de la construction\*

#### **Pour les autres usages :**

Les caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisir ne sont autorisées qu'à condition de ne pas constituer un logement, même temporaire.

La pratique du camping hors terrains aménagés est interdite.

Toute atteinte à l'aspect des éléments protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, identifiés au règlement graphique, est interdite.

#### **UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **UB3 : Volumétrie et implantation des constructions**

La hauteur de toute construction\* est limitée à 6 mètres à l'égout\* du toit et 10 mètres au faîtiage. Dans le secteur UBa, la hauteur sera mesurée à partir du sol réhaussé conformément à l'article UB1.

La volumétrie des constructions\* principales (hors annexes) doit être composée en attique : la surface de plancher\* au premier niveau doit être inférieure d'au moins 30% à celle du rez-de-chaussée.

En bordure de route départementale, les clôtures doivent être implantées selon le plan d'alignement sollicité au préalable auprès du Conseil Départemental.

Toute installation ou construction\* doit être implantée en recul d'au moins 5 mètres à compter de la crête des berges des cours d'eau.

#### **UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions\*, installations et aménagements nouveaux, ainsi que des évolutions du bâti existant. Tous les projets doivent respecter le caractère du paysage bâti environnant et assurer une harmonie d'ensemble.

Les façades, clôtures\*, annexes et extensions doivent respecter le nuancier annexé. En particulier, le blanc est interdit y compris pour les menuiseries.

Les enduits tyroliens et écrasés sont interdits : la finition doit être talochée ou grattée.

Les constructions\* (hors annexes) doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement.

Les installations techniques (dont antennes, paraboles, climatiseurs) ne doivent pas être visible depuis les voies publiques adjacentes.

Les installations solaires de production d'énergie sont admises en toiture, à condition d'être intégrées à la couverture ou d'en dépasser de moins de 20 cm. Les installations éoliennes de production d'énergie sont interdites.

Les clôtures\* sur limite d'emprise publique doivent être composées :

- D'un mur-bahut\* d'une hauteur maximale de 0,60m
- Surmonté d'un grillage ou claire-voie de hauteur maximale 1,20m
- Le tout doublé d'une haie vive

Toute destruction ou dégradation des éléments de patrimoine historique identifiés au règlement graphique est interdite.

### ***UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions***

Les essences locales sont à privilégier dans la composition des plantations d'agrément ou d'accompagnement des espaces libres.

Tous les cours d'eau sont identifiés au règlement graphique en tant que trame bleue à préserver. Toute atteinte à la morphologie de leurs berges ou de leur profil, et tout dépôt ou rejet d'effluent, est strictement interdit. Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la trame bleue, est soumis à déclaration préalable.

### ***UB6 : Stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* et installations autorisées doit être assuré sur l'unité foncière.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)

Doivent être aménagées au minimum :

- 2 places à usage privatif par logement
- 2 places à usage public pour toute création de commerce, activité de service ou bureau

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### ***UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute construction\* doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination\* ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette voie doit aussi permettre une bonne desserte par les services publics de collecte des déchets.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris pour les services de secours (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

Tout projet d'aménagement lié aux routes départementales doit faire l'objet d'une consultation préalable du Conseil Départemental.

### *UB8 : Desserte par les réseaux*

Les constructions\* et installations doivent raccorder aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, par des canalisations souterraines.

Tout rejet dans le milieu naturel qui ne soit pas conforme à la réglementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des canalisations souterraines ou aériennes. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération\* et au terrain.

Le raccordement aux réseaux électrique et de communication doit être assuré par des câbles souterrains.

## Zone Ug

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG correspond au secteur urbanisé à proximité de la gare de Verzeille. Les constructions\* existantes sont des habitations.

La zone UG est également concernée :

- *En partie par le périmètre de protection de la chapelle Saint-Laurent, monument historique inscrit, valant servitude d'utilité publique AC1 ;*
- *En partie par la servitude d'utilité publique T1 autour de la voie ferrée*
- *Entièrement par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Lauquet, valant servitude d'utilité publique PM1*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### *Ug1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

#### **Pour les installations et constructions :**

Aucune nouvelle construction\* n'est autorisée, sauf :

- l'extension des constructions\* existantes : dans la limite de 30% de la surface de plancher\* existante et sans création d'un nouveau logement
- les annexes : dans la limite d'une unité par construction\* existante, et de 20 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*. Les piscines ne sont pas soumises à ces conditions.

#### **Pour les autres usages :**

Les caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisir ne sont autorisées qu'à condition de ne pas constituer un logement, même temporaire.

La pratique du camping hors terrains aménagés est interdite.

### *Ug2 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Néant.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### *Ug3 : Volumétrie et implantation des constructions*

La hauteur de toute construction\* est limitée à 6 mètres à l'égout\* du toit et 10 mètres au faîtage.

Toute installation ou construction\* doit être implantée en recul d'au moins 5 mètres à compter de la crête des berges des cours d'eau.

### *Ug4 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère*

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions\*, installations et aménagements nouveaux, ainsi que des évolutions du bâti existant. Tous les projets doivent respecter le caractère du paysage bâti environnant et assurer une harmonie d'ensemble.

Les façades, clôtures\*, annexes et extensions doivent respecter le nuancier annexé. En particulier, le blanc est interdit y compris pour les menuiseries.

Les enduits tyroliens et écrasés sont interdits : la finition doit être talochée ou grattée.

Les constructions\* doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement.

Les installations techniques (dont antennes, paraboles, climatiseurs) ne doivent pas être visible depuis les voies publiques adjacentes.

Les installations solaires de production d'énergie sont admises en toiture, à condition d'être intégrées à la couverture ou d'en dépasser de moins de 20 cm.

Les clôtures\* sur limite d'emprise publique doivent être composées :

- D'un mur-bahut\* éventuel d'une hauteur maximale de 0,20m
- Surmonté d'un grillage ou claire-voie de hauteur maximale 1,20m
- Le tout doublé d'une haie vive, et assurant une perméabilité\* minimale de 80%

#### *Ug5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

Les essences locales sont à privilégier dans la composition des plantations d'agrément ou d'accompagnement des espaces libres.

#### *Ug6 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* et installations autorisées doit être assuré sur l'unité foncière.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)

Doivent être aménagées au minimum :

- 2 places à usage privatif par logement
- 2 places à usage public pour toute création de commerce, activité de service ou bureau

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### *Ug7 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute construction\* doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination\* ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette voie doit aussi permettre une bonne desserte par les services publics de collecte des déchets.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris pour les services de secours (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

#### *Ug8 : Desserte par les réseaux*

Les constructions\* et installations doivent raccorder aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, par des canalisations souterraines.

Tout rejet dans le milieu naturel qui ne soit pas conforme à la réglementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des canalisations souterraines ou aériennes. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales

(et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération\* et au terrain.

Le raccordement aux réseaux électrique et de communication doit être assuré par des câbles dissimulés en façade.

# Zone Ut

---

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ut correspond au hameau de Fraisse. L'ensemble existant regroupe une habitation, une auberge avec restaurant et hébergements, une structure d'accueil d'un public spécialisé et des bâtiments agricoles. Les activités sportives, touristiques et médico-sociales en place revêtent une forte vocation environnementale.

La zone Ut fait partie d'un secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les dispositions du document n°3 du PLU s'appliquent en sus du règlement.

*La zone Ut n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

*Ut1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

### Pour les installations et constructions :

Les destinations de construction\* sont règlementées comme suit :

Destinations	Sous-destinations	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public	X		
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les installations et constructions\* suivantes sont donc soumises à conditions :

Les habitations ne peuvent être autorisées que si elles sont destinées au logement de l'exploitant, au gardiennage\* des bâtiments ou à l'hébergement du public visé par les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale autorisés dans la zone Ut ou dans la zone AUt.

### Pour les autres usages :

Les caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisir ne sont autorisées qu'à condition de ne constituer qu'un hébergement temporaire du personnel saisonnier (6 mois par an au maximum).

La pratique du camping hors terrains aménagés est interdite.

### *Ut2 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Néant.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### *Ut3 : Volumétrie et implantation des constructions*

La hauteur de toute construction\* est limitée à 6 mètres à l'égout\* du toit et 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

En cas de reconstruction\*, l'implantation d'origine doit être conservée.

En bordure de route départementale, les clôtures doivent être implantées selon le plan d'alignement sollicité au préalable auprès du Conseil Départemental.

Toute installation ou construction\* doit être implantée en recul d'au moins 5 mètres à compter de la crête des berges des cours d'eau.

### *Ut4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions\*, installations et aménagements nouveaux, ainsi que des évolutions du bâti existant. Tous les projets doivent respecter le caractère du paysage bâti environnant et assurer une harmonie d'ensemble.

Les aménagements et constructions\* devront présenter une qualité énergétique et environnementale renforcée.

Les volets à la française doivent être conservés. Les volets roulants sont admis à condition que leur coffre soit placé à l'intérieur de la construction\* (poses extérieure ou en imposte interdites).

L'emploi du PVC blanc est interdit.

Les installations techniques (dont antennes, paraboles, climatiseurs) ne doivent pas être visible depuis les voies publiques adjacentes.

Les installations solaires de production d'énergie sont admises en toiture, à condition d'être intégrées à la couverture.

### *Ut5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

Les essences locales sont à privilégier dans la composition des plantations d'agrément ou d'accompagnement des espaces libres.

Au moins 80% des surfaces non bâties mais aménagées (voiries, stationnement, espaces publics) doivent rester perméables.

#### *Ut6 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* et installations autorisées peut être assuré sur l'unité foncière, ou mutualisé à proximité à condition que des conditions suffisantes d'accessibilité soient assurées.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m).

Le nombre de places doit être proportionné à la capacité d'accueil des constructions\* et à la fréquentation publique prévisible.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### *Ut7 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute construction\* doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination\* ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette voie doit aussi permettre une bonne desserte par les services publics de collecte des déchets.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris pour les services de secours (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

Tout projet d'aménagement lié aux routes départementales doit faire l'objet d'une consultation préalable du Conseil Départemental.

#### *Ut8 : Desserte par les réseaux*

Les constructions\* et installations doivent être alimentées en eau potable, par raccordement au réseau collectif d'eau potable ou à un forage, captage ou puits individuel dûment autorisé.

Toutes les eaux usées et autres effluents doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Tout rejet dans le milieu naturel qui ne soit pas conforme à la réglementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des canalisations souterraines ou aériennes. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération\* et au terrain.

Le raccordement aux réseaux électrique et de communication doit être assuré par des câbles dissimulés en façade ou souterrains.

# TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser concernées sont : AUa, AUb, AUt et 2AU

Les termes suivis d'un \* sont définis au lexique en fin de document.

## Zone AU

---

### CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU est destinée à la création de nouveaux quartiers à vocation principalement résidentielle. L'ensemble des réseaux et voies publiques existants en périphérie immédiate ont une capacité de desserte suffisante : la zone AU est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

La zone AU est divisée en 2 secteurs :

- AUa : secteur de la Plaine du dessus. En raison de la topographie en 2 terrasses, AUa sera aménagée en 2 opérations d'ensemble\*
- AUb : secteur de l'Albaric. AUb sera aménagée en 1 seule opération d'ensemble\*, prévoyant des perméabilités et des voiries en attente de la réalisation de la zone 2AU

Toute la zone AU est soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les dispositions du document n°3 du PLU s'appliquent en sus du règlement.

*La zone AU n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

*AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Les destinations de construction\* sont règlementées comme suit :

**Pour les installations et constructions\* :**

Destinations	Sous-destinations	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Toutes les installations et constructions\* autorisées sont soumises à la condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec la vocation résidentielle de la zone AU.

Dans le secteur AUa, les installations et constructions\* ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'une des deux opérations d'ensemble\* qui couvriront la totalité du secteur AUa.

Dans le secteur AUb, les installations et constructions\* ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble\* couvrant la totalité du secteur AUb.

**Pour les autres usages :**

Les caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisir ne sont autorisées qu'à condition de ne pas constituer un logement, même temporaire.

La pratique du camping hors terrains aménagés est interdite.

**AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Tout programme de logements visant doit intégrer une part de logements locatifs intermédiaires et de logements en accession aidée, telle qu'indiquée à l'OAP correspondante.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**AU3 : Volumétrie et implantation des constructions**

La hauteur de toute construction\* est limitée à 6 mètres à l'égout\* du toit et 10 mètres au faîtage.

La volumétrie des constructions\* principales (hors annexes) doit être composée en attique : la surface de plancher\* au premier niveau doit être inférieure d'au moins 30% à celle du rez-de-chaussée.

En bordure de route départementale, les clôtures doivent être implantées selon le plan d'alignement sollicité au préalable auprès du Conseil Départemental.

Toute installation ou construction\* doit être implantée en recul d'au moins 5 mètres à compter de la crête des berges des cours d'eau.

**AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions\*, installations et aménagements nouveaux, ainsi que des évolutions du bâti existant. Tous les projets doivent respecter le caractère du paysage bâti environnant et assurer une harmonie d'ensemble.

Les façades, clôtures\*, annexes et extensions doivent respecter le nuancier annexé. En particulier, le blanc est interdit y compris pour les menuiseries.

Les enduits tyroliens et écrasés sont interdits : la finition doit être talochée ou grattée.

Les constructions\* doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement.

Les installations techniques (dont antennes, paraboles, climatiseurs) ne doivent pas être visible depuis les voies publiques adjacentes.

Les installations solaires de production d'énergie sont admises en toiture, à condition d'être intégrées à la couverture ou d'en dépasser de moins de 20 cm.

Les clôtures\* sur limite d'emprise publique doivent être composées :

- D'un mur-bahut\* d'une hauteur maximale de 0,60m
- Surmonté d'un grillage ou claire-voie de hauteur maximale 1,20m

- Le tout doublé d'une haie vive

#### *AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

Les essences locales sont à privilégier dans la composition des plantations d'agrément ou d'accompagnement des espaces libres.

#### *AU6 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* et installations autorisées doit être assuré sur l'unité foncière. Les dispositions de l'OAP doivent également être respectées, notamment en ce qui concerne l'organisation du stationnement ouvert au public.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)

Doivent être aménagées au minimum :

- 2 places à usage privatif par logement
- 2 places à usage public pour toute création de commerce, activité de service ou bureau

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### *AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute construction\* doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination\* ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette voie doit aussi permettre une bonne desserte par les services publics de collecte des déchets.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris pour les services de secours (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

Tout projet d'aménagement lié aux routes départementales doit faire l'objet d'une consultation préalable du Conseil Départemental.

#### *AU8 : Desserte par les réseaux*

Les constructions\* et installations doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, par des canalisations souterraines.

Tout rejet dans le milieu naturel qui ne soit pas conforme à la réglementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

Les équipements matériels nécessaires au déploiement de la fibre optique doivent être installés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des canalisations souterraines ou aériennes. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales

(et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération\* et au terrain.

Le raccordement aux réseaux électrique et de communication doit être assuré par des câbles souterrains.

## Zone AUt

---

### **CARACTERE DE LA ZONE AUt**

La zone AUt est destinée à la réalisation du projet de développement du hameau de Fraisse. Elle comprend 2 sites en continuité avec la zone Ut existante.

AUt accueillera des structures d'enseignement spécialisé (école et collège Montessori), un institut médico-social (Institut de Recherche Pratique sur l'Autisme), des hébergements (internat) et une habitation pour le logement du régisseur du site. La construction\* d'un nouveau bâtiment pour la ferme-auberge existante permettra de réaffecter la construction\* aujourd'hui utilisée en zone Ut.

L'ensemble des réseaux et voies publiques existants en périphérie immédiate ont une capacité de desserte suffisante : la zone AUt est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

La zone AUt fait partie d'un secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les dispositions du document n°3 du PLU s'appliquent en sus du règlement.

*La zone AUt n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

*AUt1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

### Pour les installations et constructions\* :

Les destinations\* de construction sont règlementées comme suit :

Destinations	Sous-destinations	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public	X		
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels	X	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les installations et constructions\* suivantes sont donc soumises à conditions :

Les habitations ne peuvent être autorisées que si elles sont destinées au logement de l'exploitant, au gardiennage\* des bâtiments ou à l'hébergement du public visé par les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale autorisé dans la zone AUt ou dans la zone Ut.

## Pour les autres usages :

Les caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisir ne sont autorisées qu'à condition de ne constituer qu'un hébergement temporaire du personnel saisonnier (6 mois par an au maximum).

La pratique du camping hors terrains aménagés est interdite.

### *AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Néant.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### *AU3 : Volumétrie et implantation des constructions*

La hauteur de toute construction\* est limitée à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur doit être mesurée à partir du sol naturel, tous les 10 mètres. Dans le cas d'une façade longue de moins de 10 mètres, une mesure doit être prise à chaque extrémité de la façade.

La surface de plancher\* créée au total sur l'ensemble de la zone doit rester inférieure à 3500 m<sup>2</sup>.

Les dispositions de l'OAP doivent également être respectées, notamment en ce qui concerne l'épannelage (constructions collinaires).

En bordure de route départementale, les clôtures doivent être implantées selon le plan d'alignement sollicité au préalable auprès du Conseil Départemental.

Toute installation ou construction\* doit être implantée en recul d'au moins 5 mètres à compter de la crête des berges des cours d'eau.

### *AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions\*, installations et aménagements nouveaux, ainsi que des évolutions du bâti existant. Tous les projets doivent respecter le caractère du paysage bâti environnant et assurer une harmonie d'ensemble.

Les aménagements et constructions\* devront présenter une qualité énergétique et environnementale renforcée.

Les volets à la française doivent être privilégiés. Les volets roulants sont admis à condition que leur coffre soit placé à l'intérieur de la construction\* (poses extérieure ou en imposte interdites).

Les façades, clôtures\*, annexes et extensions doivent respecter le nuancier annexé. En particulier, le blanc est interdit y compris pour les menuiseries.

Les constructions\* doivent être couvertes :

- Soit d'une toiture en terrasse (pente < 5%), couverte d'un revêtement soigné respectant le nuancier

- Soit d'une toiture inclinée, à deux pentes et couverte de tuile canal

Les installations techniques (dont antennes, paraboles, climatiseurs) ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques adjacentes.

Les installations solaires de production d'énergie sont admises en toiture, à condition d'être intégrées à la couverture.

#### ***AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions***

Les essences locales sont à privilégier dans la composition des plantations d'agrément ou d'accompagnement des espaces libres. Le traitement des espaces non-bâtis végétalisés doit être en lien avec les espaces naturels et boisés environnants.

Au moins 80% des surfaces non bâties mais aménagées (voiries, stationnement, espaces publics) doivent rester perméables.

#### ***AU6 : Stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* et installations autorisées peut être assuré sur l'unité foncière, ou mutualisé à proximité à condition que des conditions suffisantes d'accessibilité soient assurées.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m).

Le nombre de places doit être proportionné à la capacité d'accueil des constructions\* et à la fréquentation publique prévisible.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### ***AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute construction\* doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination\* ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette voie doit aussi permettre une bonne desserte par les services publics de collecte des déchets.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris pour les services de secours (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

Tout projet d'aménagement lié aux routes départementales doit faire l'objet d'une consultation préalable du Conseil Départemental.

#### ***AU8 : Desserte par les réseaux***

Les constructions\* et installations doivent être alimentées en eau potable, par raccordement au réseau collectif d'eau potable ou à un forage, captage ou puits individuel dûment autorisé.

Toutes les eaux usées et autres effluents doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Tout rejet dans le milieu naturel qui ne soit pas conforme à la réglementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des canalisations souterraines ou aériennes. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération\* et au terrain.

Le raccordement aux réseaux électrique et de communication doit être assuré par des câbles souterrains.

## Zone 2AU

---

### **CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est destinée à la création de nouveaux quartiers à vocation principalement résidentielle.

Les voies publiques existantes en périphérie immédiate n'offrent pas une capacité de desserte suffisante dans l'immédiat. **La zone 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.**

**L'urbanisation étant différée, la zone 2AU n'est pas règlementée.**

Toute la zone 2AU est soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les dispositions du document n°3 du PLU s'appliqueront en sus du règlement.

*La zone 2AU n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.*

## LEXIQUE

*Les définitions données ci-après visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement. Elles ont une valeur indicative et non pas opposable. En cas de difficulté, il conviendra de se reporter aux textes et à la jurisprudence.*

**TEINTES TRADITIONNELLES A UTILISER POUR LES ENDUITS DE FAÇADE ET DE CLOTURES\***

Dénomination	Code Parexlanko	Code RVB	Code NCS	Aperçu
Beige	T80	227.174.111	2020-Y20R	
Terre Beige	T70	234.172.117	2020-Y30R	
Grège	T10	216.196.165	2005-Y10R	
Terre d'argile	T30	217.184.141	2010-Y20R	
Terre feutrée	T60	192.151.97	3020-Y10R	
Terre rosée	T90		0515-Y40R	
Jaune ocre	J70	255.203.112	1030-Y20R	

## NUANCIER

*Les couleurs d'enduits doivent être choisies parmi les teintes traditionnelles ci-après.  
Les références sont données dans la gamme ParexLanko, avec une correspondance  
en codes couleurs universels RVB et NCS.*

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### *N 3 : Volumétrie et implantation des constructions*

Toute construction doit être implantée à au moins 15 m de l'axe d'une route départementale. Toute porte ou portail doit être implanté à au moins 5 m du bord de la chaussée d'une route départementale.

En bordure de route départementale, les clôtures doivent être implantées selon le plan d'alignement sollicité au préalable auprès du Conseil Départemental.

### *N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Toute destruction ou dégradation des éléments de patrimoine historique identifiés au règlement graphique est interdite.

Tout rejet insalubre est interdit.

### *N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

Tous les cours d'eau sont identifiés au règlement graphique en tant que trame bleue à préserver. Toute atteinte à la morphologie de leurs berges ou de leur profil, et tout dépôt ou rejet d'effluent, est strictement interdit. Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la trame bleue, est soumis à déclaration préalable.

La pinède des Justices est identifiée au règlement graphique comme réservoir de biodiversité à préserver. Son exploitation est autorisée, sous réserve d'une gestion forestière durable et de coupes sélectives.

Aucune coupe n'est autorisée dans l'espace boisé classé au titre du L 113-1 du code de l'urbanisme, sur une profondeur de 15 mètres de part et d'autre du chemin des Justices, sauf coupes sélectives d'entretien ou de valorisation.

### *N 6 : Stationnement*

Néant.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### *N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Le sentier des Justices est identifié au règlement graphique comme voie à préserver. Sa continuité et son accessibilité au public doivent être maintenus.

Tout projet d'aménagement lié aux routes départementales doit faire l'objet d'une consultation préalable du Conseil Départemental.

### *N 8 : Desserte par les réseaux*

Néant.

## Zone N

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, et de leur intérêt esthétique pour la qualité des paysages.

Il s'agit principalement de boisements plus ou moins denses, de simples tâches arborées ponctuant le vignoble jusqu'au massif des Justices.

La zone N comprend des éléments protégés au titre des L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions particulières. Elle comprend aussi des voies à maintenir au titre du L151-38 du code de l'urbanisme, et un Espace Boisé Classé (L113-1).

La zone N est également concernée par :

- le périmètre de protection de la chapelle Saint-Laurent, monument historique inscrit, valant servitude d'utilité publique AC1 ;
- la servitude d'utilité publique I4 autour des lignes électriques aériennes Limoux-Moreau et Esperaza-Moreau (63 kV)
- la servitude d'utilité publique PT3 autour du réseau téléphonique

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

*N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Toute nouvelle construction\* ou installation est interdite sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à étudier au cas par cas.

Sont également interdits :

- Les affouillements
- Les exhaussements
- Les dépôts sauvages et dépôts de véhicules

*N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Néant.

# TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les termes suivis d'un \* sont définis au lexique en fin de document.



---

## TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les termes suivis d'un \* sont définis au lexique en fin de document.

## Zone A

---

### CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A couvre les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel économique des terres agricoles.

La zone A comprend des éléments protégés au titre des L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions particulières. Elle comprend aussi des voies à maintenir au titre du L151-38 du code de l'urbanisme.

La zone A est également concernée par :

- *le périmètre de protection du Château et de la chapelle Saint-Laurent, monuments historiques inscrits, valant servitude d'utilité publique AC1 ;*
- *la servitude d'utilité publique T1 autour de la voie ferrée*
- *la servitude d'utilité publique I4 autour des lignes électriques aériennes Limoux-Moreau et Esperaza-Moreau (63 kV)*
- *la servitude d'utilité publique PT3 autour du réseau téléphonique*
- *le plan de prévention du risque inondation (PPRi) du Lauquet, valant servitude d'utilité publique PM1*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### *A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

#### **Nouvelles constructions\***

Les seules nouvelles constructions\* principales autorisées sont celles destinées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une unité par habitation et avec une surface de plancher\* de 20 m<sup>2</sup> ou moins. Les piscines ne sont pas soumises à ces conditions.

#### **Constructions\* existantes**

Tout changement\* de destination est interdit, sauf pour les bâtiments désignés au règlement graphiques. Ces derniers peuvent changer de destination sous réserves cumulatives :

- Que la nouvelle destination\* ne soit ni industrie, ni entrepôts, ni commerce de gros
- Que la capacité des réseaux soit suffisante et que les autorisations pour les installations d'assainissement autonome aient été obtenues
- Que le changement\* de destination ne compromette pas l'activité agricole environnante ni ne dénature les bâtiments existants

Les habitations existantes et les bâtiments ayant été autorisés à changer de destination peuvent faire l'objet d'une seule extension, dans la limite de 30% de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du PLU.

Les ruines peuvent être reconstruites et réhabilitées à condition de prévoir un volume identique à celui du bâtiment d'origine.

#### **Autres usages et installation**

Sont interdits :

- Les caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisirs ;
- La pratique du camping hors terrains aménagés ;
- La création de terrains de camping

### *A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Néant.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### *A 3 : Volumétrie et implantation des constructions*

La hauteur de toute construction\* est limitée à 6 mètres à l'égout\* du toit.

L'emprise au sol est limitée à 300 m<sup>2</sup> par construction\*.

Toute construction doit être implantée à au moins 15 m de l'axe d'une route départementale. Toute porte ou portail doit être implanté à au moins 5 m du bord de la chaussée d'une route départementale.

En bordure de route départementale, les clôtures doivent être implantées selon le plan d'alignement sollicité au préalable auprès du Conseil Départemental.

#### *A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Les constructions\* autorisées doivent être implantées :

- A au moins 100 m de la zone U ou AU la plus proche
- Sans covisibilité avec les zones U ni AU, la covisibilité étant appréciée à une altitude de 1,80m au-dessus du sol naturel

Les installations au sol de production d'énergie renouvelable doivent être implantées :

- A au moins 500 m de la zone U ou AU la plus proche
- Sans covisibilité avec les zones U ni AU, la covisibilité étant appréciée à une altitude de 1,80m au-dessus du sol naturel

Les installations solaires en toiture sont autorisées, à condition d'être intégrés à la couverture ou d'en dépasser de moins de 20 cm.

Les constructions\* doivent être couvertes de tuile canal rouge ou matériau similaire. Aucun matériau brut n'est autorisé en façade ni clôture\*. L'aspect extérieur des constructions\* doit respecter le nuancier annexé.

Tout rejet insalubre est interdit.

Toute destruction ou dégradation des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique (patrimoine agricole et patrimoine historique) est interdite.

#### *A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

La ripisylve du Lauquet et les abords du ruisseau du Cazals sont protégés en tant que réservoir de biodiversité. Tout projet est soumis à déclaration préalable. L'entretien doit être assuré dans le respect des objectifs de conservation du fonctionnement écologique de la ripisylve. Tout arrachage, coupe rase, dégradation de la berge ou dépôt de solides ou effluents, est strictement interdit.

#### *A 6 : Stationnement*

Néant.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### *A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Les constructions\* et installations doivent être desservies par des accès\* de caractéristiques adaptées à leur usage et à l'intervention des secours.

Le sentier des Justices est identifié au règlement graphique comme voie à préserver. Sa continuité et son accessibilité au public doivent être maintenus.

Aucune construction\* ni installation pérenne ne peut être établie sur l'emprise de la voie douce identifiée au règlement graphique comme à aménager.

Tout projet d'aménagement lié aux routes départementales doit faire l'objet d'une consultation préalable du Conseil Départemental.

### *A 8 : Desserte par les réseaux*

Toute construction\* doit être desservie par les réseaux collectifs, ou être équipée d'installation autonome autorisée.

## ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant la construction à la voie de desserte. Un même accès peut desservir plusieurs parcelles et plusieurs constructions ou installations.

## CHANGEMENT DE DESTINATION

Il s'agit de la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre ou de l'une des 20 sous-destinations existantes à une autre.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace.

L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

## CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles soumises à permis de construire en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme, même ne comportant pas de fondation. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher\*.

### *Construction principale*

Il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### *Construction annexe*

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. Une construction annexe revêt donc un caractère accessoire, et peut ou non être accolée à la construction principale.

Exemples d'annexes à une habitation : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles...

## DESTINATIONS

Les constructions sont affectées à une des 5 catégories suivantes, subdivisées en 20 sous-destinations, et dont la définition a été précisée par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 (liste non exhaustive) :

## Exploitations agricoles et forestières

exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

exploitation forestière : constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière, notamment pour le stockage du bois, des véhicules et des machines

## Habitation

logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements

hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie...)

## Commerce et activité de service

artisanat et commerce de détail : constructions commerciales ou artisanales destinées à la présentation et à la vente directe de biens ou services à une clientèle

restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale

commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle

activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente ou de prestation de services, et accessoirement la présentation de biens

hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

cinéma : toute construction répondant à la définition de l'article L. 2121 du code du cinéma et de l'image animée, et accueillant une clientèle commerciale.

## Equipements d'intérêt collectif et services publics

locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, même si elles sont fermées au public ou ne prévoient qu'un accueil limité du public (constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou d'autres personnes morales investies d'une mission de service public)

locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (dont constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou services urbains, et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie).

établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires

salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif

équipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public...)

autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage...)

### *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances)

entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique

bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires

centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **EGOUT DU TOIT**

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

## **ESPACE LIBRE**

Les espaces libres correspondent à la partie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ainsi, les sous-sols totalement enterrés constituent des espaces libres, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation.

Sont considérés comme des espaces libres non-imperméabilisés et/ou végétalisés, les espaces plantés en pleine terre.

## **EXTENSION**

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol des constructions, soit par affouillement de sol. La partie en

extension est contiguë à la construction existante et présente un lien fonctionnel et architectural avec celle-ci.

## **GARDIENNAGE**

Surveillance et/ou maintenance d'une construction ou installation, nécessitant la présence permanente d'une personne dans la zone.

## **HAUTEUR DE CONSTRUCTION**

Sauf cas particulier explicité dans le règlement de zone, la hauteur de construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. Elle exclut les ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, systèmes de production d'énergie renouvelable... et tout autre équipement de faible emprise*).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

## **LIMITE SEPARATIVE**

Ligne cadastrale commune à deux propriétés. Il s'agit des limites du terrain autres que celles bordant les voies, emprises publiques ou espaces non cadastrés.

On peut distinguer les limites « latérales » (aboutissant à la voie ou emprise publique) et les limites « de fond de parcelle » (sans jonction avec une voie ou emprise publique).

## **MUR BAHUT**

Muret bas formant un soubassement et supportant un appareillage (grille, balustrade, barreaudage...).

## **OPERATION D'ENSEMBLE**

Opération visant à créer plusieurs lots à bâtir ou plusieurs constructions, implantés selon un schéma global cohérent incluant les réseaux, la voirie, les espaces publics. La procédure d'autorisation peut passer par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ou un Permis d'Aménager (lotissements).

## **SURFACE DE PLANCHER**

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès\* et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **UNITE FONCIERE**

Ilot d'un seul tenant, composé d'une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble homogène dont la continuité foncière n'est pas interrompue (y compris par un ruisseau cadastré ou une voie publique, par exemple).

DDTM 11 - PREFET

- 5 FEV. 2019

Contrôle de légalité