

Plan local d'urbanisme

**Commune de
Marquein**

Règlement écrit

SOMMAIRE

TITRE I.	PREAMBULE.....	3
TITRE II.	DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	5
CHAPITRE 1.	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	6
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	9
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS COMMUNES	10
TITRE III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE UA	15
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
TITRE IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	23
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « A »	24
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « AP ».....	29
TITRE V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	33
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « N »	34
TITRE VI.	ANNEXES	38

TITRE I. PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Marquein.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA et UB.

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Deux sous-secteurs ont été créés

La zone A qui correspond à la zone agricole dans laquelle les bâtiments a usage agricole peuvent s'implanter

La zone AP qui est une zone protégée.

Les Zones Naturelles et forestières (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysages et sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,

TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Les articles règlementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

2. Patrimoine archéologique

TEXTES DE REFERENCE :

Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.

Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

3. Dérogations

a. Adaptations mineures

Les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L.152-4 à L.152-6.

b. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

c. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

d. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

e. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

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

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

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

4. Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire*, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

**aucune disposition d'urbanisme ne remet en cause ce droit sur l'ensemble du territoire.*

5. Permis de démolir

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) ;

6. Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. Espaces boisés classes

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme). En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2. Éléments paysagers identifiés en application de l'article I. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés en annexe relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

3. Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article I.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en annexe en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

4. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

5. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS COMMUNES

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

Aspects extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue.

Ce principe général concerne aussi bien les constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies dans les zones et sous-zones ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

Éléments remarquables/architecture

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés. Pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, les démolitions peuvent être envisagées.

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Zones de cours d'eau

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau et à 3m d'un ruisseau. Le plancher sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Constructions à destination d'habitation

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
--------------------------------	--

Habitation (logement et hébergement).	1 place par tranche de 80 m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement au-delà de 80 m ² de surface plancher Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Règles spécifiques pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Constructions à destination de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Activités de service	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre
Industrie	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher avec un minimum de 3 places
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Cinéma	En fonction d'une étude de besoin
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies et accès devront respecter les règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

a. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

b. Réseau d'assainissement et de collecte des eaux de pluie

Tous les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

c. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

d. Réseau télécommunication

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

e. Déchets

Toute construction et installation doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques s'ils ne sont pas intégrés à la construction.

f. Sécurité incendie

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U »

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 2 secteurs :

- le secteur UA,
- le secteur UB,

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE UA

Caractère du secteur UA

Le secteur UA correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services (clientèle)		X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X		
	Cinéma			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs			X	
	Autres équipements recevant du public			X	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

Conditions éventuelles des autorisations

Artisanat et commerce de détail :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

2. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à l'alignement des voies sauf incohérence avec les bâtiments anormalement implantés.

Pour les routes départementales, le recul des constructions par rapport aux voies est en agglomération : 5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété ;

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

b. Aspects extérieurs

Les façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

Les enduits de façades sont généralement à base de chaux, réalisés avec des sables locaux. Les couleurs des murs ne sont pas contrastées avec les teintes environnantes

La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en cuivre ou en zinc.

Les souches de cheminée sont enduites.

Les toitures

Les pentes des rampants n'excèdent pas 33 % recouvertes de tuiles d'aspect canal. Ces tuiles sont des tuiles traditionnelles en terre cuite posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles neuves doivent être de teintes ocres mêlées.

Les génoises seront conservées et restaurées, si besoin.

Les fenêtres de toit peuvent être tolérées, mais elles seront limitées à 1 par pan de toiture. Leur dimension est limitée à 60cm de large. Elles devront également être plus hautes que larges.

Les menuiseries

Les couleurs des menuiseries (fenêtre, portes, volets, ...) ne sont pas contrastées avec les couleurs du bâtiment, les couleurs à privilégier sont les teintes ocres ou les gris colorés (gris-vert, gris-bleu...).

Les nouvelles fenêtres devront s'inspirer des fenêtres existantes. Elles seront d'aspect bois à peindre et pourront recevoir des petits carreaux quand elles sont très anciennes (XVIIème siècle).

Les volets sont d'aspect bois à peindre, à lames croisées et ou pentures.

Les clôtures

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

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composée d'un mur plein de 80 cm de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limites séparatives les clôtures ne peuvent excéder les 2 m.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 90 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative de part et d'autre ou au moins sur une limite latérale.

Les annexes inférieures à 12 m² et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

d. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

10 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

e. Performances énergétiques et environnementales

Les éléments techniques liés aux performances énergétiques des bâtiments doivent être masqués et non visibles de la rue.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère du secteur UB

Le secteur UB correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.
C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

Conditions éventuelles des autorisations

Artisanat et commerce de détail :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'exède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement des voies.

b. Aspects extérieurs

Les projets architecturaux doivent s'inspirer du paysage environnant, en prenant en compte des rythmes du parcellaire, l'échelle du bâti environnant, le dialogue avec les façades voisines et les rythmes de leurs percements, les matériaux, les couleurs et les teintes, ...

Les façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

Les enduits de façades sont généralement à base de chaux, réalisés avec des sables locaux. Les couleurs des murs ne sont pas contrastées avec les teintes environnantes

La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes d'aspect cuivre ou zinc.

Les souches de cheminée sont enduites.

Les toitures

Les pentes des rampants n'excèdent pas 33 % recouvertes de tuiles canal. Ces tuiles sont des tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves doivent être de teintes ocres mêlées.

Les génoises seront conservées et restaurées, si besoin.

Les fenêtres de toit peuvent être tolérées, mais elles seront limitées à 1 par pan de toiture. Leur dimension est limitée à 60cm de large. Elles devront également être plus hautes que larges.

Les menuiseries

Les couleurs des menuiseries (fenêtre, portes, volets, ...) ne sont pas contrastées avec les couleurs du bâtiment, les couleurs à privilégier sont les teintes ocres ou les gris colorés (gris-vert, gris-bleu...).

Les nouvelles fenêtres devront s'inspirer des fenêtres existantes. Elles seront en bois à peindre et pourront recevoir des petits carreaux quand elles sont très anciennes (XVIIème siècle).

Les volets sont d'aspect bois à peindre, à lames croisées et ou pentures. Les persiennes d'aspect bois sont tolérées.

Les clôtures

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

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composée d'un mur plein de 80 cm de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs des clôtures devront être enduits.

En limites séparatives les clôtures ne peuvent excéder les 2m.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Trame de hauteur

La hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Le retrait est de 3 mètres minimum.

Les annexes inférieures à 12 m² et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

d. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
30 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est dite « zone A »

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Elle est constituée de deux secteurs A et AP

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « A »

Caractère du secteur A

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

La trame de protection des ripisylves



Au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, la végétation des ripisylves est protégée.

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- que les équipements de production d'énergie ne dépassent pas 30 mètres de hauteur hors tout

Les constructions et installations nécessaires à des « habitations » sont admises aux conditions suivantes et dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

Les logements lorsqu'ils sont liés au siège d'une exploitation agricole :

- Logement s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que le **changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole** aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - en cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
 - qu'il soit édifié un seul logement par siège d'exploitation agricole.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant la destination de logement (d'habitation), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas **300 m²** ;
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 50% de la surface existante, ni 70m².
- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- que le qualificatif d'annexe soit respecté à savoir :
 - Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.
 - Tout nouveau bâtiment accolé ou relié au bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.
- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la surface plancher de la totalité des annexes (hors piscine) n'excède pas **70 m²**.
- la hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le changement de destination des constructions existantes identifiées, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural;
- un seul logement est autorisé par changement de destination.
- la sous-destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement hôtelier et touristique, restauration et leurs annexes ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

b. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments à usage agricole.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 12 m² et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « AP »

Caractère du secteur AP

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Cette zone a pour vocation de limiter les implantations de bâtiments pouvant nuire à la qualité du paysage autour du bourg.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

La trame de protection des ripisylves



Au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, la végétation des ripisylves est protégée.

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- que les équipements de production d'énergie ne dépassent pas 50 mètres et doivent assurer une intégration paysagère a proximité du bourg.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant la sous-destination de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas **300 m²** ;
- Que l'extension projetée n'excède pas 50% de surface existante, ni 70m².
- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 30 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la surface plancher de la totalité des annexes n'excède pas **70 m²**.
- la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural;
- un seul logement est autorisé par changement de destination.
- la sous-destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement hôtelier et touristique, restauration et leurs annexes ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;

qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

b. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments à usage agricole.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 12 m² et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « N »

Caractère du secteur N

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

La trame de protection des ripisylves

Au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, la végétation des ripisylves est protégée.

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- que les équipements de production d'énergie ne dépassent pas 30 mètres hors tout.

Les **extensions des constructions d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU est autorisé l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas **300 m²** ;
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 50% de la surface existante, ni 70m²
- L'extension projetée ne crée **pas de logement supplémentaire** ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- que le qualificatif d'annexe soit respecté à savoir :
 - Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.
 - Tout nouveau bâtiment accolé ou relié au bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.
- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la surface plancher de la totalité des annexes (hors piscine) n'excède pas **70 m²**
- la hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

b. Aspects extérieurs

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 12 m² et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres.

TITRE VI. ANNEXES

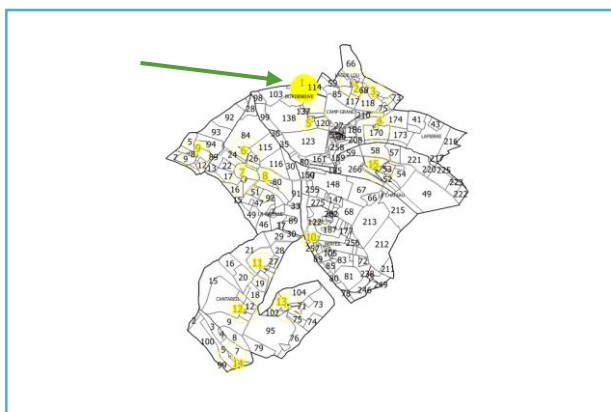
Les annexes comprennent :

- liste des changements de destination,

BATI N°1 – BORDENEUVE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au nord de la commune au lieudit Bordeneuve, hangar juxtaposé à un bâti a vocation d'habitat
- Vocation actuelle du bâti : vacant

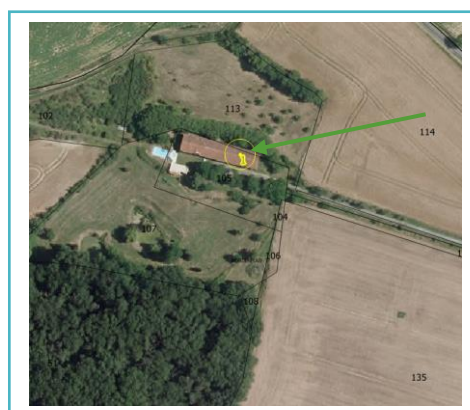


CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
- Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)
200m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

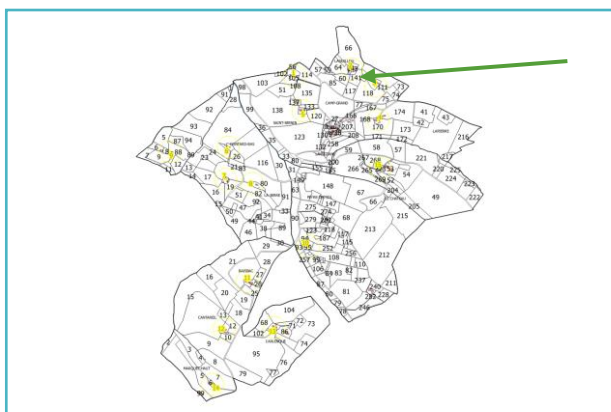
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°2 – LIEUDIT LAGUILOU

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au nord de la commune hangar juxtaposé à un bâti a vocation d'habitat
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



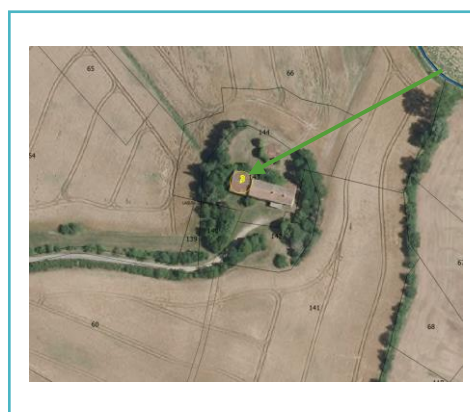
CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

130m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

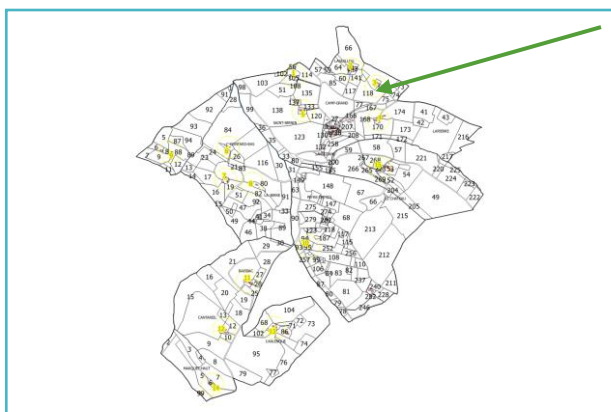
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°3 – LALINDAT

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au nord de la commune au lieudit Lalinda, hangar face à un bâti a vocation d'habitat
- Vocation actuelle du bâti : vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

150m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

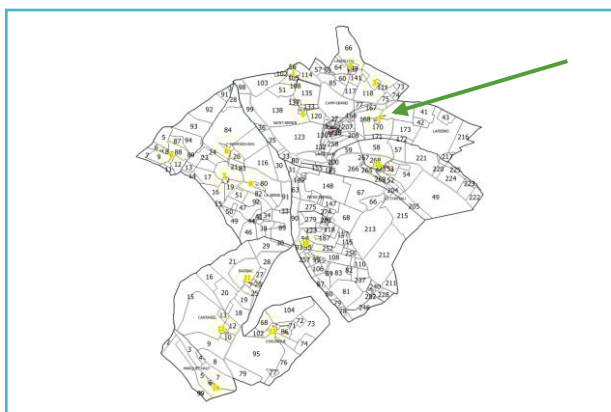
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°4 – LE COMMANDEUR

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au nord est, à proximité du centre bourg de la commune au cœur d'une exploitation agricole
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
- Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

140m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

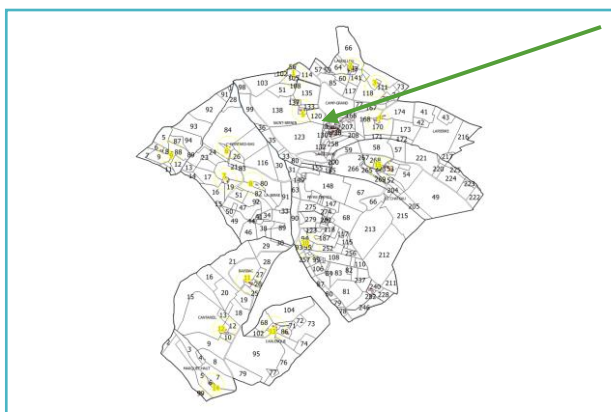
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°5 – CAMP-GRAND

PRESENTATION

- Localisation du bâti : A proximité du centre bourg de la commune au lieudit Camp-Grand, hangar en continuité du bâti
- Vocation actuelle du bâti : vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
- Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

200m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

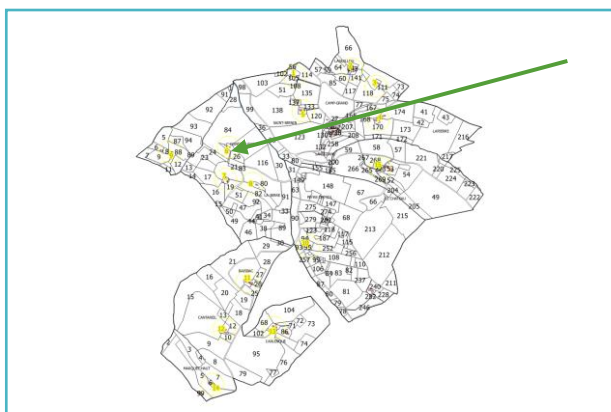
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°6 – CONTARD - BAS

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Sur la partie ouest de la commune, le hangar se situe dans le prolongement d'une maison d'habitation
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
- Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)
80m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

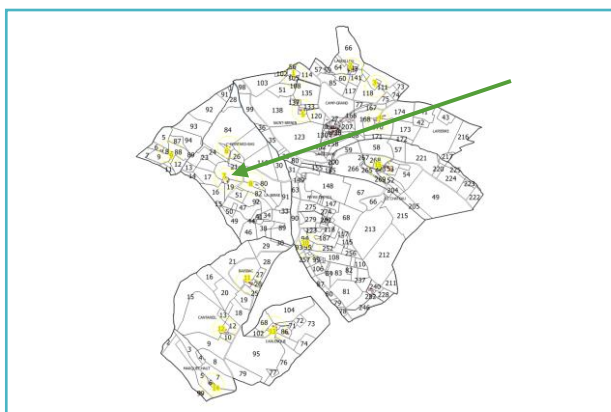
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°7 – CONTARD - HAUT

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Sur la partie ouest de la commune, le hangar se situe dans le prolongement d'une maison d'habitation
- Vocation actuelle du bâti : vacant

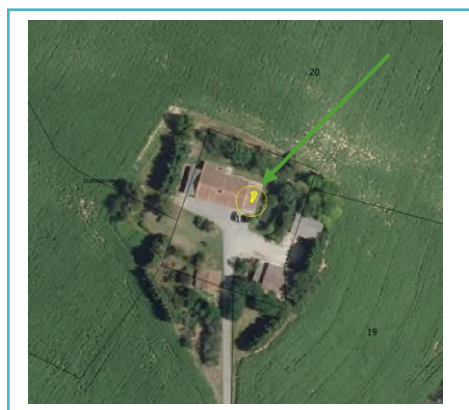


CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)
60m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

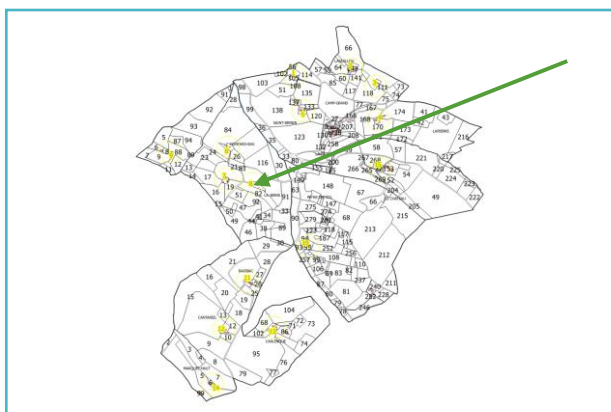
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°8 – LA SERRE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Sur la partie ouest de la commune, le hangar se situe dans l'enceinte d'une maison d'habitation
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
- Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)
100m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

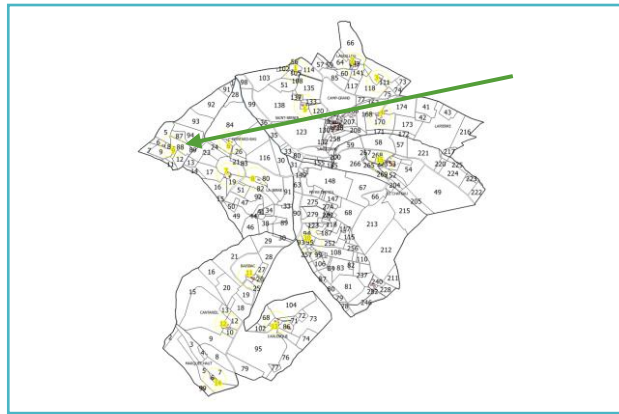
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°9 – PERAILS

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Sur la partie ouest de la commune, dans l'enceinte d'une exploitation agricole, le hangar se situe dans le prolongement d'une maison d'habitation
- Vocation actuelle du bâti : vacant



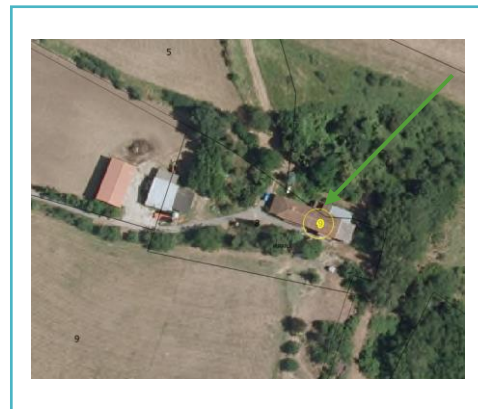
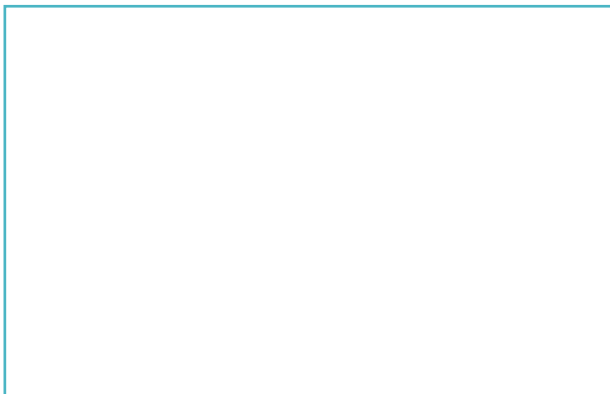
CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
- Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

60m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

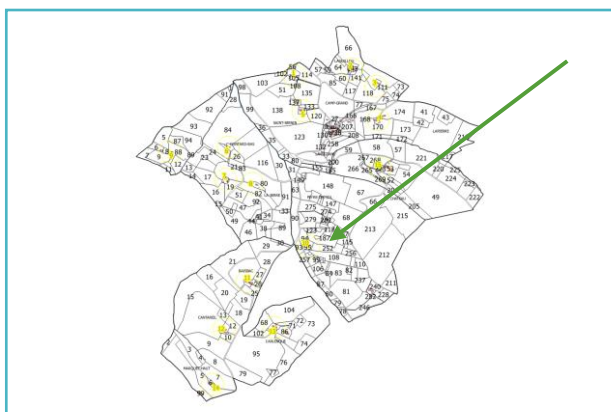
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°10 – FLAIROU

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au centre de la commune, le hangar se situe en face d'une maison d'habitation
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
- Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

130m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

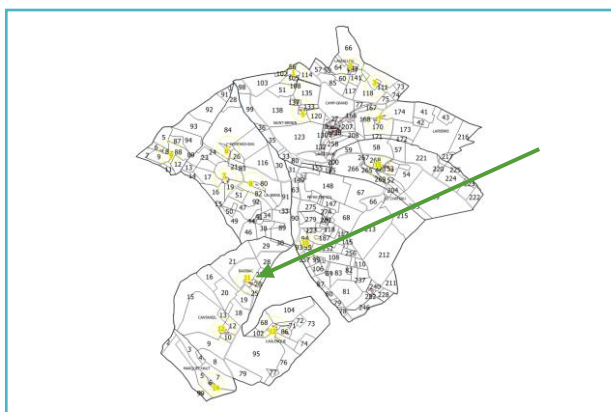
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°11 – BAISSAC

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Sur la partie sud de la commune, dans l'enceinte d'une exploitation agricole, le hangar se situe dans le prolongement d'une maison d'habitation
- Vocation actuelle du bâti : Stockage de matériel



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

300m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

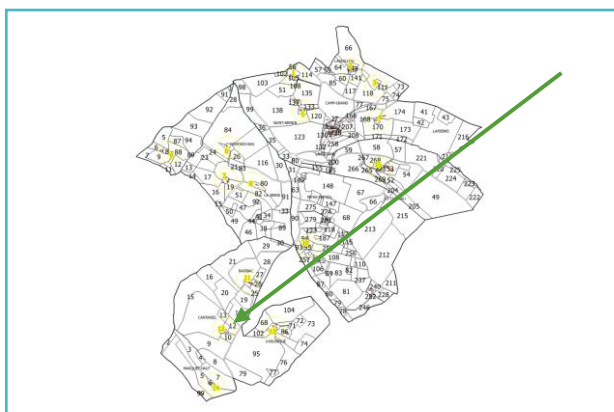
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°12 – CANTAREIL

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Sur la partie sud de la commune, le hangar se situe dans l'enceinte d'une maison d'habitation, dans le prolongement de la maison d'habitation
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

50m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

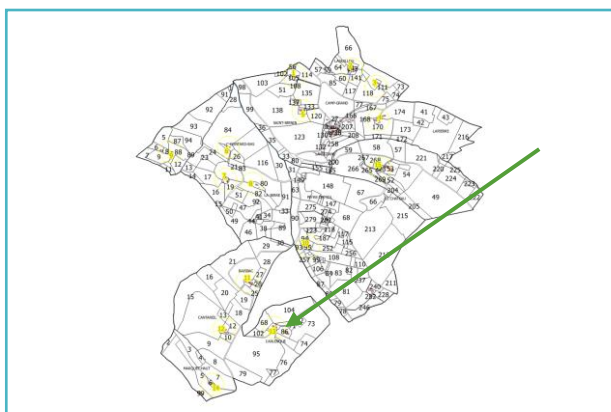
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°13 – L'ARLENQUE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Sur la partie sud de la commune, au sein de 'un regroupement de deux habitations. Le hangar se situe dans le prolongement d'une habitation.
- Vocation actuelle du bâti : Stockage de matériel



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

150m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

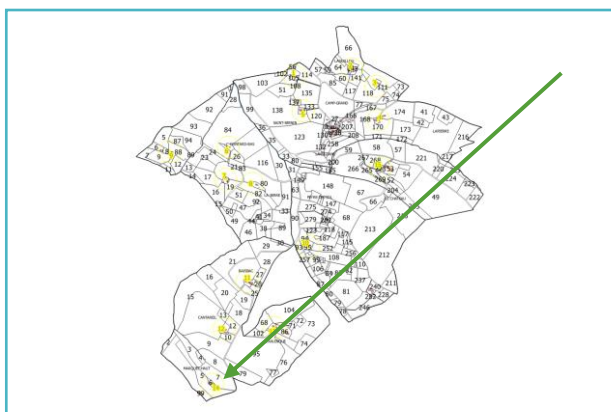
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°14 – MARQUET-HAUT

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Sur la partie sud de la commune, le hangar, dans le prolongement de la maison d'habitation
- Vocation actuelle du bâti : Stockage de matériel



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

100m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

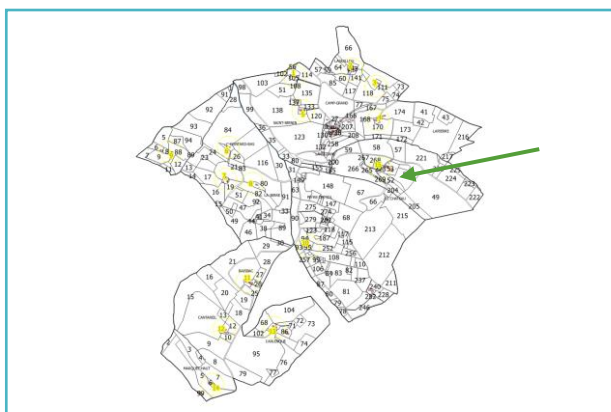
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°15 – LE CHATEAU

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Le bâtiment se situe à proximité du centre bourg dans l'enceinte du château
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

200m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

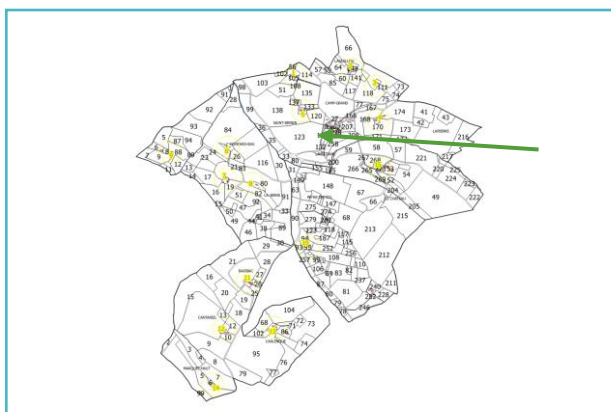
Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°16 – LA BEZIANE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Le bâtiment se situe à proximité du centre bourg
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)
190m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

Etat de la voirie : Bon état

ROUTE DEPARTAMENTALE / VOIE COMMUNALE
PAR CHEMIN PRIVE