

Plan local d'urbanisme

**Commune de
Montauriol**

Règlement écrit

SOMMAIRE

TITRE I.	PREAMBULE.....	3
TITRE II.	LEXIQUE.....	6
TITRE III.	DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	15
CHAPITRE 1.	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	16
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	19
CHAPITRE 3.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2	20
CHAPITRE 4.	DISPOSITIONS COMMUNES	21
TITRE IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE UA	25
TITRE V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	29
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	30
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUP	34
TITRE VI.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « A »	39
TITRE VII.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	44
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « N »	45
TITRE VIII.	ANNEXES.....	49

TITRE I. PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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 :

- Zone urbaine à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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.

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. LEXIQUE

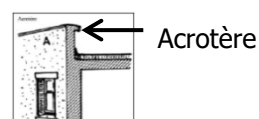
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés.

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

ACCES : 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 publique ou privée.

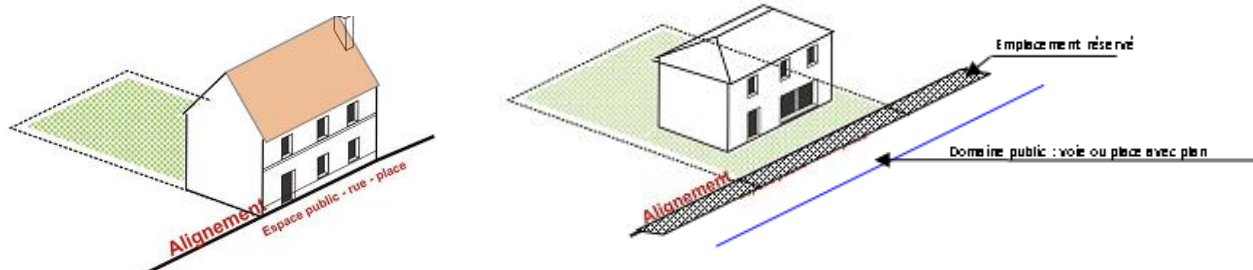
ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

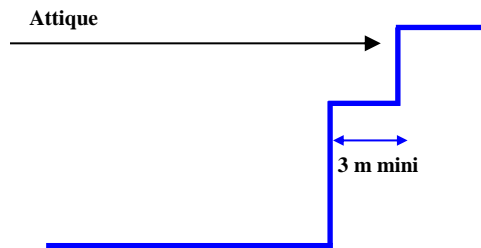


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Exemples d'annexe : un abri de jardin qui est un bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations, piscine, garage... Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre, l'abri pour animaux est un lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers, les piscines....

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de 3 mètres au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU :** locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « commerce » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT :** locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE :** activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION :** lieu qui possède un auditorium, des salles de sous-commission, une surface d'exposition, un espace de restauration, des équipements techniques appropriés à la tenue de conférences.

BATIMENT : Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :** activités qui se caractérisent essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Cette sous-destination regroupe les services à destination des particuliers ou des professionnels qui nécessitent d'accueillir de la clientèle dans un bâtiment (blanchisserie, coiffure, banque...).

-
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL :**
ARTISANAT DE DETAIL : activité artisanale (voir définition « d'artisanat ») qui concerne la production, la transformation, la réparation de produits à l'unité destinés à un usage domestique (boulangerie, boucherie...). Les artisans peuvent proposer de la vente directe de ces produits s'ils sont issus de leur travail.
COMMERCE DE DETAIL : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
 - **COMMERCE DE GROS :** commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.
 - **CINEMA :** salle de spectacle où l'on assiste à des projections cinématographiques.
 - **HOTELS, AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES :**
HOTELS: les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES : les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
 - **RESTAURATION :** établissement où l'on sert des repas ou divers aliments à consommer sur place, en échange d'un paiement.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS :** voir définition de « commerce et activités de service »

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

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITÉ VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation

agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
 - la destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
 - La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE :** Action d'exploiter, de mettre en valeur en vue d'une production liée à une activité agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, notwithstanding le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- **EXPLOITATION FORESTIERE :** action d'exploiter, de mettre en valeur un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

EXISTANT [BATIMENT] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

GABARIT : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

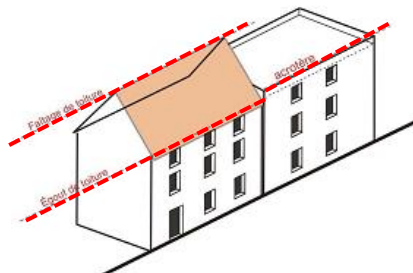
HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : fait d'héberger ou d'accueillir chez soi et de loger temporairement. Cette sous-destination ne concerne pas les hébergements hôtelier et touristique mais comprend les centres d'hébergement c'est-à-dire des lieux où l'on peut accueillir provisoirement des personnes sans abri, en état de détresse physique ou morale.
- **LOGEMENT** : C'est un lieu d'habitation où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter le jour et la nuit, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. Pour être considéré comme un logement décent, un bâtiment doit répondre à un certain nombre de règles définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

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



**POINT DE REFERENCE : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.*

HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

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



LOCAL ACCESSOIRE : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

MODENATURES : sont les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;

Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

P.P.R.I. : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de construction des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures, ...).

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACES NON IMPERMEABILISEES : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

TRAVEE : La travée désigne une ouverture, une baie, un espace ou encore un élément de construction délimité de chaque côté par un support vertical tel que des poutres ou des colonnes.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE III. 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. Eléments 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. Eléments 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. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- la destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels et autres hébergements touristiques, cinéma ;
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnus pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS COMMUNES

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Risque inondation

Toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 mètres à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km². Cette bande sera réduite à 3 mètres à partir de la crête de la berge si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km².

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 ci-dessous 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).

Eléments 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.

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 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

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. 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 tri sélectif

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.

TITRE IV. 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 du secteur UA.

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.

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

L'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.

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).

Il est conseillé de réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux.

La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins sont en fonte.

Les souches de cheminée sont enduites.

Les toitures

Les couvertures des constructions nouvelles sont de type tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Les menuiseries

Les menuiseries blanches sont interdites.

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 60 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 mètres.

En limites séparatives les clôtures ne peuvent excéder les 1,5m.

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.

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.

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 3 mètres.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée du secteur 1AU et 1AUP

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère du secteur 1AU

Le secteur 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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	

Les opérations d'urbanisation doivent être réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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.

Activité de services

- 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

Bureau

- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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.

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 3m de l'alignement des voies.

b. Aspects extérieurs

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 toitures

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les toitures terrasse ne pourront excéder les 30% de la surface couverte.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Les couvertures des constructions nouvelles sont de type tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles, toutefois des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

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.

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 soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au minimum de 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 I - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

2. 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.

b. 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 1AUP

Caractère du secteur 1AUP

Le secteur 1AUP correspond à la zone urbaine d'accueil d'équipements publics.

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel de la zone
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- que la surfaces des constructions ne soient pas supérieures à 200m² de surface plancher

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,
 - l'installation 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.

1. Qualité du cadre de vie

a. 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 les constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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.

Les toitures

Les toitures peuvent être à pente ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

b. Dimensions

Emprise au sol

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

Hauteur des bâtiments

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

Les hauteurs définies ci-dessous 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).

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3. 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.

c. 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 VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone à urbaniser 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 d'un secteur :

le secteur A,

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « A »

Caractère du secteur A

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

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

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

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 ;

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 (logement de fonction agricole) ainsi que le **changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole** (logement de fonction 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 ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).

Les **extensions des constructions existantes** 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** ;
- Les surfaces existantes sont prises en compte à l'approbation du PLU.
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface existante si la surface plancher existante est supérieure à 100m², si la surface plancher existante est inférieure à 100m² l'extension ne peut excéder les 50m² supplémentaire.
- 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 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;
- la sous-destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement hôtelier et touristique, restauration et leurs annexes ;

-
- l'opération crée un seul logement
 - 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 ;

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. Le plancher sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge du ruisseau.

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.

CHAPITRE I - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

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 VII. 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 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

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.

Les **extensions des constructions existantes** 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** ;
- Les surfaces existantes sont prises en compte à l'approbation du PLU.
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface existante si la surface plancher existante est supérieure à 100m², si la surface plancher existante est inférieure à 100m² l'extension ne peut excéder les 50m² supplémentaire.
- 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 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 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.

4. 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.

d. 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 VIII. ANNEXES

Les annexes comprennent :

- La liste des changements de destination

BATI N°1 – PEGUILLOU

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au nord de la commune au lieudit Péguillou, au sein d'un exploitation agricole regroupant une dizaine de bâtiments
- Vocation actuelle du bâti : stockage de matériel



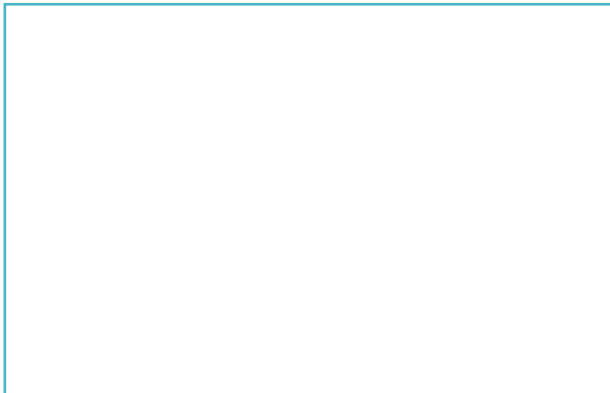
CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

170 m²



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°2 – PEGUILLOU

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au nord de la commune au lieudit Péguillou, au sein d'un exploitation agricole regroupant une dizaine de bâtiments
- 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)

150 m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

Etat de la voirie : Bon état

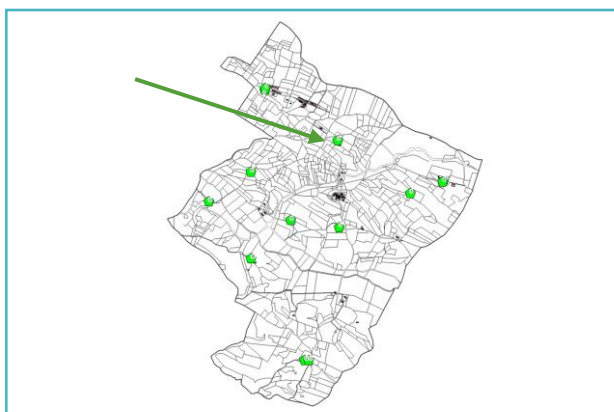
ROUTE DEPARTMENTALE / VOIE COMMUNALE

PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°3 – LARLAN

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au nord de la commune au lieudit Larlan, face à une maison d'habitation et son hangar agricole.
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



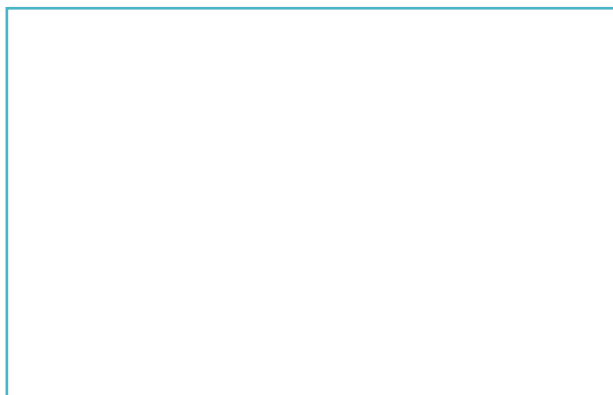
CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

170 m²



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°4 – LES BROUGUES

PRESENTATION

- Localisation du bâti : A l'est de la commune au lieudit Les Brougues, face à 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)

200 m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

Etat de la voirie : Bon état

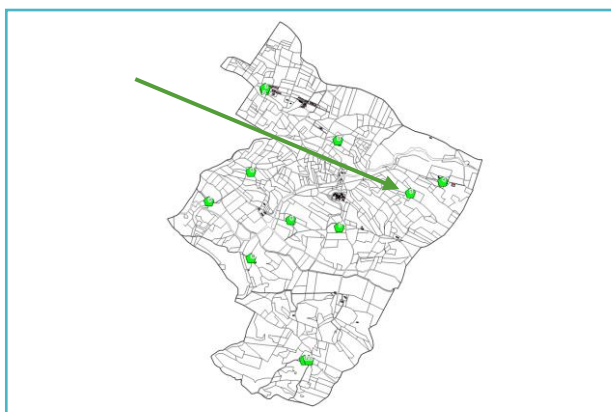
ROUTE DEPARTMENTALE / VOIE COMMUNALE

PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°5 – BORDE NEUVE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : A l'est de la commune au lieudit Borde neuve, en prolongement d'une maison d'habitation.
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



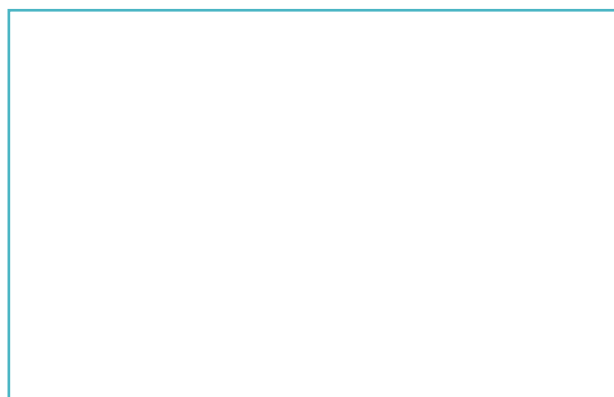
CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

200 m²



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°6 – NEGROU

PRESENTATION

- Localisation du bâti : A l'ouest de la commune au lieudit Négrou, en 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)

100 m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

Etat de la voirie : Bon état

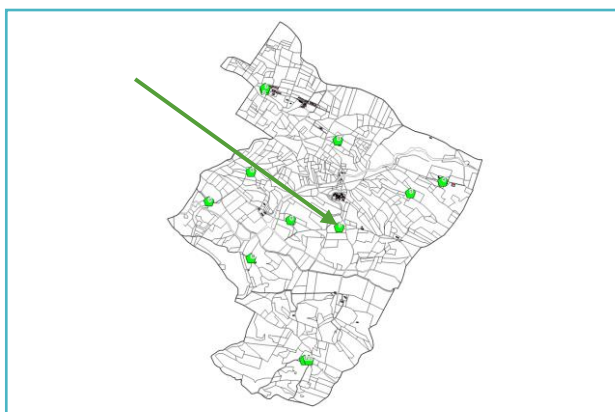
ROUTE DEPARTMENTALE / VOIE COMMUNALE

PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°7 – PEYROUTI

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au sud du centre bourg au lieudit Peyrouiti, en face d'une maison d'habitation.
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



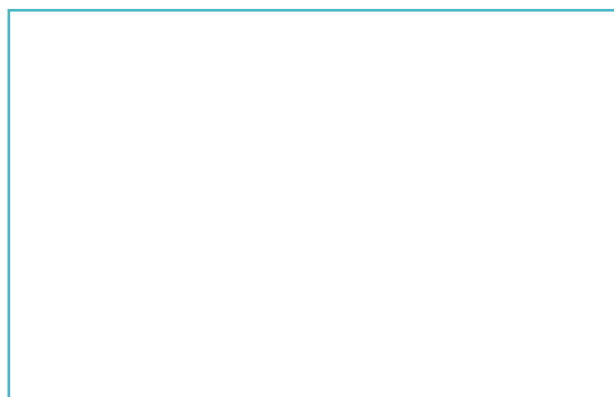
CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

160 m²



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°8 – NADAL

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au sud du centre bourg au lieudit Nadal, dans le prolongement d'une maison d'habitation.
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



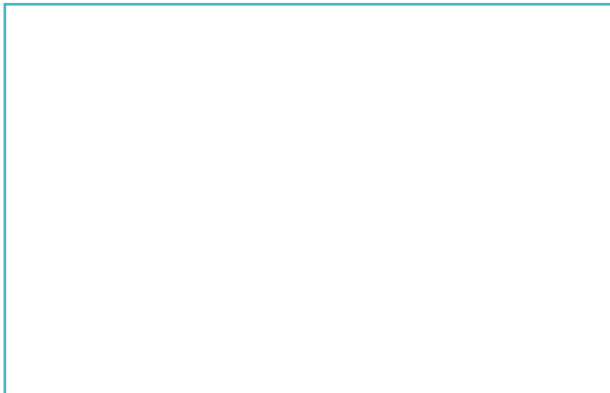
CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

120 m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

Etat de la voirie : Bon état

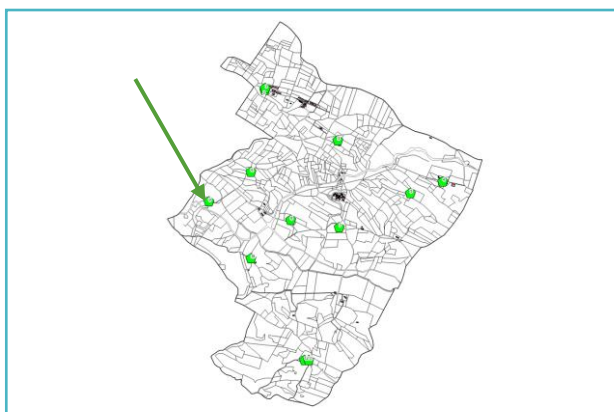
ROUTE DEPARTMENTALE / VOIE COMMUNALE

PAR CHEMIN PRIVE

BATI N°9 – LA MOLINIÈRE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : A l'ouest de la commune au lieudit La moliniere, au sein d'un groupement de plusieurs maisons.
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



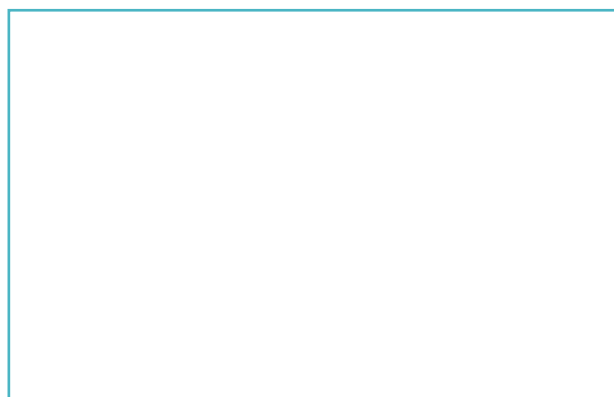
CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

100 m²



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°10 – LE BERGER

PRESENTATION

- Localisation du bâti : A l'ouest de la commune au lieudit Le berger, dans le prolongement d'une maison d'habitation.
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



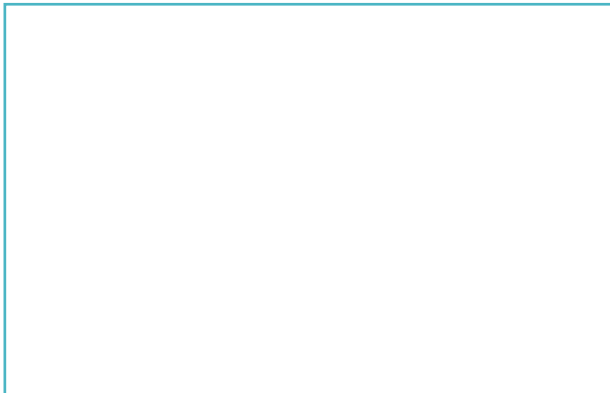
CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

200 m²



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°11 – PICAREL

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au sud de la de la commune au lieudit Picarel, au sein d'un groupement de plusieurs bâtiments.
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

250 m²



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°12 – PICAREL

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Au sud de la de la commune au lieudit Picarel, au sein d'un groupement de plusieurs bâtiments.
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
 Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

250 m²



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