

Plan local d'urbanisme

---

**Commune de  
Montferrand**

---

# Règlement écrit

---

---

## SOMMAIRE

CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS COMMUNES .....	3
<b>TITRE I.</b>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	6
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE UA .....	7
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	11
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....	15
CHAPITRE 4.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE .....	17
<b>TITRE II.</b>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	21
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	22
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE.....	27
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU.....	31
CHAPITRE 4.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUI .....	33
<b>TITRE III.</b>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	35
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A.....	36
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AC.....	41
<b>TITRE IV.</b>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	46
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N .....	47
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NC .....	51
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL.....	55

---

# CHAPITRE 1. DISPOSITIONS COMMUNES

---

## CHAPITRE I - 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.

Pour les annexes à l'habitation :

Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les toitures à faible pente. Les toitures ne sont pas réfléchissantes.

#### 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 envisagée.

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, dans ce cas le reboisement sera privilégié.

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

### Véhicules motorisés

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

#### **Constructions à destination d'habitation**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés</b>
<b>Habitation (logement et hébergement).</b>	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
<b>Règles spécifiques pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</b>	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 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**

<b>Sous-destinations de la construction</b>	<b>Nombre de places minimum requis</b>
<b>Artisanat, commerce de détail</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités de service</b>	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hôtels, autres hébergements touristiques</b>	0,5 place par chambre
<b>Industrie</b>	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 3 places
<b>Bureau</b>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Cinéma</b>	En fonction d'une étude de besoin
<b>Entrepôt</b>	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

---

## CHAPITRE II - EQUIPEMENTS, RESEAUX

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

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

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

#### a. Réseau d'eau potable

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

#### b. Réseau d'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le raccordement au réseau n'est pas possible les nouveaux bâtiments peuvent être assainis par un dispositif adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement autonome doit faire l'objet d'un contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de se raccorder au réseau lorsqu'il existe.

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 internet

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. Sécurité incendie

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

#### f. Les risques

Sont soumis à obligations légales de débroussaillage tous les secteurs situés dans ou à moins de 200 m d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha. La carte des secteurs soumis à obligation est consultable dans le dossier des annexes ou sur le site [georisques.fr](http://georisques.fr).

---

## **TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

La zone urbaine est dite « zone U »

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

Elle est constituée de 4 secteurs :

- le secteur UA,
- le secteur UB,
- le secteur UP
- le secteur UE

## 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cinéma		X	
	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	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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 200m<sup>2</sup>
- 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 véhicule
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

## **CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. Qualité du cadre de vie**

#### **a. Implantation des constructions/conditions d'alignement**

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 de teintes neutres proches des enduits.

Les souches de cheminée sont enduites.

#### **Les toitures**

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

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

Les toitures terrasses sont autorisés dans la limite de 40% de la surface de couverture.

#### **Les menuiseries**

Les menuiseries sont de teintes neutres en harmonie avec les enduits de façade.

#### **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. La hauteur maximale des clôtures est de 1,5m.

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.

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**.

### **d. Performances énergétiques et environnementales**

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

30 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

### **e. Performances énergétiques et environnementales**

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

---

## CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

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

#### a. Accès

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

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère du secteur UB

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

### CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Usages et nature des activités

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

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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 200m<sup>2</sup>
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

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

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

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

## **CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. Qualité du cadre de vie**

#### **a. Implantation des constructions/conditions d'alignement**

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 3 m minimum de l'alignement des voies.

Pour les routes départementales, le recul des constructions par rapport aux voies est :

- en agglomération : 5 mètres par rapport à la limite de propriété ;
- hors agglomération : 15 mètres à partir de l'axe de la voie.

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

#### **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).

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 de teintes neutres proches des enduits.

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, toutefois des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale 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.

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

Les toitures terrasses sont autorisés dans la limite de 40% de la surface de couverture.

## **Les menuiseries**

Les menuiseries sont de teintes neutres en harmonie avec les enduits de façade.

## **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. La hauteur maximale est de 1,5 m pour les clôtures.

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

Les murs des clôtures devront être enduits.

### **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 5,5 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**.

### **d. Performances énergétiques et environnementales**

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

30 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

---

## CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

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

#### a. Accès

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

## CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### Caractère du secteur UP

Le secteur UP 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

##### 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.

## **CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **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 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 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

##### **Hauteur des bâtiments**

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX**

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

#### **a. Accès**

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

## CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

### Caractère du secteur UE

Le secteur UE correspond aux zones spécialisées pour l'accueil des activités économiques.

### 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Sont également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

#### Conditions éventuelles des autorisations

Habitation

- 
- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur, aux conditions cumulatives suivantes :
  - que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
  - que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

Artisan et commerce de détail

Les surfaces dédiées au commerce de détail ne peuvent excéder les 70m<sup>2</sup>.

**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 :

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

---

## CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Qualité du cadre de vie

#### a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

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

Hors agglomération les bâtiments doivent s'implanter à 15 m de l'emprise d'une voie départementale.

#### b. Aspects extérieurs

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 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 au niveau de la façade ou de la toiture.

#### **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.

Les 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

##### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % 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 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 10 mètres au faitage.

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 avec un retrait minimum de 5 mètres.

---

**d. Aménagement des abords**

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

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.

### **CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES**

**1. 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 II. 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 a moyen et long terme

Elle est constituée des secteurs 1AU, 1AUc, 1AUE, 2AU et 2AUI

## 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition.		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

---

### Conditions éventuelles des autorisations

Les opérations d'urbanisation doivent être réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre l'ensemble de l'OAP.

#### 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 200m<sup>2</sup>
- 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.

---

## CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 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, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à 3m minimum de l'alignement des voies.

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

**Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 1 m de la limite séparative.

**Limites séparatives secteur 1AUc**

Les bâtiments doivent être implantés sur au moins une limite séparative, de part et d'autre ou avec un retrait.

#### 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).

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 de teintes neutres proches des enduits.

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, toutefois des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale 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.

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

Les toitures terrasses sont autorisés dans la limite de 40% de la surface de couverture.

#### **Les menuiseries**

Les menuiseries sont de teintes neutres en harmonie avec les enduits de façade.

#### **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 et autres emprises publiques peuvent être composée d'un mur plein de 60 cm de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation. La hauteur maximale est de 1,5 m.

---

Clôtures implantées en limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 2mètres.  
Les murs des clôtures devront être enduits.

**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.

**La hauteur en secteur 1AUc**

La hauteur maximale est fixée à 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**.

**d. Performances énergétiques et environnementales**

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

---

## CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

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

#### a. Accès

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

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE

### Caractère du secteur 1AUE

Le secteur 1AUE correspond aux zones spécialisées pour l'accueil des activités économiques.

### 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels, autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

---

### Conditions éventuelles des autorisations

Les opérations d'urbanisation doivent être réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre l'ensemble de l'OAP.

#### Habitation

- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur, aux conditions cumulatives suivantes :
- que la surface de plancher à destination d'habitation n'exécède pas 30 m<sup>2</sup> ;
- que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

#### Artisan et commerce de détail

Les surfaces dédiées au commerce de détail ne peuvent excéder les 70m<sup>2</sup>.

#### **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 :

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

---

## CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Qualité du cadre de vie

#### a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

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

Hors agglomération les bâtiments doivent s'implanter à 15 m de l'emprise d'une voie départementale.

#### b. Aspects extérieurs

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 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 au niveau de la façade ou de la toiture.

#### **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.

Les 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

##### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % 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 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 10 mètres au faitage.

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 avec un retrait minimum de 5 mètres.

**d. Aménagement des abords**

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

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.

### **CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

**1. Accès**

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

## CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

### Caractère du secteur 2AU

Le secteur 2AU correspond aux zones secteurs dédiés à l'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est fixée à moyen et long terme.

### 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

##### 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 :

- 
- 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 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUI

### Caractère du secteur 2AUI

Le secteur 2AUI correspond aux zones secteurs dédiés à l'activité économique dont l'ouverture à l'urbanisation est fixée à moyen et long terme.

### 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

##### 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 :

- 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.

---

## **TITRE III. 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 de 2 secteurs :

- le secteur A,
- le secteur AC

## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

### Caractère du secteur A

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

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

### CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Usages et nature des activités

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

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	cuisine dédiée à la vente en ligne	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 l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination sont admises aux conditions suivantes**

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

Les **extensions des constructions existantes** 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 m<sup>2</sup>** ;
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface existante si la surface plancher existante est supérieure à 100m<sup>2</sup>, si la surface plancher existante est inférieure à 100m<sup>2</sup> l'extension ne peut excéder les 50m<sup>2</sup> 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 40 mètres
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la surface plancher de la totalité des annexes (hors piscine) n'excède pas **70 m<sup>2</sup>**.
- 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 ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

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

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

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

---

## CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Qualité du cadre de vie

#### a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit 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 5,5 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 4 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 m<sup>2</sup> et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

---

## CHAPITRE III - 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.

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AC

### Caractère du secteur AC

La zone AC correspond aux terrains situés dans le périmètre de protection du canal du Midi et sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

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

### CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Usages et nature des activités

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

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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 l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination sont admises aux conditions suivantes

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

Les **extensions des constructions existantes** 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 **200 m<sup>2</sup>** ;
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 20% de la surface existante.
- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

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

- que le qualificatif d'annexe soit respecté à savoir :
  - Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.
  - Tout nouveau bâtiment accolé ou relié au bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.
- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la surface plancher de la totalité des annexes (hors piscine) n'excède pas **50 m<sup>2</sup>**.
- 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 ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;

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

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

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

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

---

## CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Qualité du cadre de vie

#### a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit 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 4 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 m<sup>2</sup> et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

---

## CHAPITRE III - 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 IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

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

Elle est constituée de 3 secteurs :

le secteur N,

le secteur NC

le secteur NL

## 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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 m<sup>2</sup>** ;
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface existante si la surface plancher existante est supérieure à 100m<sup>2</sup>, si la surface plancher existante est inférieure à 100m<sup>2</sup> l'extension ne peut excéder les 50m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**
- 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 destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement hôtelier et touristique, restauration et leurs annexes ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

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

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

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

---

## **CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

## 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 doit 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 4 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 m<sup>2</sup> 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.

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

#### a. Accès

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

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NC

### Caractère du secteur NC

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt écologique et du périmètre de protection du canal du midi.

### 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

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 **200 m<sup>2</sup>** ;
- Que la surface plancher de l'extension projetée n'excède pas 20% de la surface existante.
- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;

- 
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

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

- Que le qualificatif d'annexe soit respecté à savoir :
  - Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.
  - Tout nouveau bâtiment accolé ou relié au bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- La surface plancher de la totalité des annexes (hors piscine) n'excède pas **50 m<sup>2</sup>**.
- 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 leurs annexes ;
- Un seul logement peut être créé pour les opérations dont la sous-destination est l'habitation.
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

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

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

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- 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

---

## CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 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 doit 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 4 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 m<sup>2</sup> et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

---

## CHAPITRE III - 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.

#### a. Accès

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

## CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL

### Caractère du secteur NL

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné au développement d'un camping existant.

### 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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 soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

**Les constructions et installations nécessaires à des « hôtels, autres hébergements touristiques »** à condition :

L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations n'excèdent pas 700m<sup>2</sup>.

### **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,
- 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,

## **CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **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 doit 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**

##### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % 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 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 15 mètres au faitage.

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

#### **d. Aménagement des abords**

Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS 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.