



1^{ère} MODIFICATION FEVRIER 2024

COMMUNE DE VAL DE DAGNE



PLAN LOCAL D'URBANISME (TERRITOIRE DE MONTLAUR)

3-1 Règlement



12 Avenue d'Elne
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tel : 04-68-80-11-45 - @ : petiau@ecosys.tm.fr
Site : <http://ecosys.tm.fr/>

Sommaire

Titre I. Dispositions applicables aux zones Urbaines	5
Titre II. Dispositions applicables à la zone A Urbaniser	17
Titre III. Dispositions applicables à la zone Agricole	29
Titre IV. Dispositions applicables à la zone Naturelle et forestière.....	39
Lexique.....	45
Protection au titre des L151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme	53

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

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DES ZONES U

Les zones U sont les zones urbaines équipées. Elles comprennent :

- **Ua** : centre historique et ancienne du village. Ua est desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- **Ub** : zone urbaine récente autour de la zone Ua. La zone Ub présente une densité variable et une vocation sociale importante avec des terrains de sports, une salle polyvalente, une école, une crèche... certains secteurs Ub ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement. Ub comporte le secteur Ub1, soumis à des prescriptions particulières en raison de sa vulnérabilité par rapport au risque d'inondation.
- **Uc** : zone en partie non desservie par le réseau collectif d'assainissement. Uc est divisée en 2 secteurs :
 - Uc1 : secteur récent à faible densité, au sud-ouest du village (route du Pont Neuf)
 - Uc2 : hameau de Réqui
- **Ux** : zone à vocation d'activités artisanales, en partie non desservie par le collectif d'assainissement, est destinée à être ouverte à l'urbanisation compatibles avec la pièce « 5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) »

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

U1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- En Ux : les constructions destinées au logement et l'hébergement, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité économique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que les caves viticoles,
- Les éoliennes,
- Le stationnement durable ou l'installation de caravane, résidence mobile H.L.L (habitation légère de loisir),
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts sauvages de déchets et matériaux
- Les exhaussements de sol supérieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, sont admis sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière de moins de 150 m² au sol à l'exception des bâtiments d'élevage,
- Les constructions destinées à l'artisanat de moins de 150 m² au sol,
- Les exhaussements de sol inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur Ub1, toute construction ne peut être admise que sous réserve que le terrain soit au préalable réhaussé au niveau de la rue attenante.

Dans le secteur Ux, sont admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- Les constructions destinées à l'activité économique inférieures à 500 m² au sol,
- Les exhaussements de sol inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Tout projet susceptible de porter atteinte aux éléments protégés identifiés au document graphique, est soumis à déclaration préalable.

Dans les secteurs identifiés comme « Trame Verte et Bleue » sont interdits :

- Toute construction
- Tout déboisement, terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification de la morphologie du réseau hydrographique
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents

Dans les secteurs identifiés comme « Jardins », toute construction principale est interdite. Seules peuvent être autorisées les installations compatibles avec l'usage vivrier ou d'agrément du terrain, ainsi que les constructions annexes.

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

U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur Ua, les garages et remises existants en rez-de-chaussée doivent être conservés pour le stationnement. Cette règle s'applique également en cas de réfection de la construction, de changement de destination ou de création à l'étage d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

U3 : Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur des constructions est limitée :

- Dans le secteur Ua : à celle des constructions voisines.
- Dans les secteurs Ub, Uc et Ux : à 8,5 m à l'égout du toit et 10,50 m au faîtage soit R+2.

A défaut d'un Plan de Prévention des Risques et sous réserve de la connaissance d'un nouvel aléa, dans les secteurs indiqués au document graphique comme concernés par un aléa modéré d'inondabilité, le premier plancher doit être à :

- Au moins 0,70 m du sol naturel pour les habitations et les établissements recevant du public
- Au moins 0,20 m du sol naturel pour les bâtiments d'activité

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- Dans le secteur Ua : à l'alignement. Toutefois, l'implantation en retrait pourra être admise si elle est justifiée par des raisons fonctionnelles mentionnées au permis de construire. La continuité de l'alignement par rapport à l'espace public sera alors assurée par un mur d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,90 m.
- Dans les secteurs Ub et Uc : soit à l'alignement de l'espace public, soit à la hauteur des constructions voisines.
- Dans le secteur Ux : en retrait de 15 m de l'axe de la route départementale 114 (« route du Congoust »)

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit sans être inférieure à 3m.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la crête des berges des cours d'eau protégés au document graphique en tant que « Trame Bleue ».

U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le site Natura 2000 identifié au document graphique en application du L151-23 du code de l'urbanisme, tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction doit justifier d'une haute qualité environnementale limitant ses incidences sur le fonctionnement écologique du site.

Les constructions doivent présenter des volumes, des matériaux et des couleurs compatibles avec le site, les paysages et l'environnement en général.

Les projets d'architecture contemporaine sont autorisés, notamment ceux qui privilégient une qualité environnementale supérieure aux normes en vigueur. Ils pourront s'affranchir du modèle traditionnel et des règles concernant l'aspect extérieur, à condition de s'inscrire dans une démarche architecturale aboutie prenant en compte les économies d'énergie et l'adaptation au changement climatique.

1. Volumétrie

Les constructions présenteront une volumétrie simple, inspirée du bâti existant.

2. Toiture

Les règles de ce chapitre ne s'appliquent pas en Ux.

Pente

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%.

Dans le secteur Ua, les toitures à quatre pans ou avec croupes ainsi que les toitures présentant de multiples décrochements (discontinuité de la ligne du faîtage et rupture des pans de toiture) sont proscrites.

Les toits terrasses sont autorisés. Dans le secteur Ua, il faudra toutefois préserver la typologie de la rue et conserver la génoise.

Matériau de couverture

Dans le secteur Ua, les toitures doivent être couvertes de tuile canal.

Dans les autres secteurs, les tuiles mécaniques arrondies sont autorisées.

Orientation des faîtières

L'orientation de la faîtière principale devra être conforme aux constructions voisines.

Dans le cas d'implantation sur forte pente, la faîtière du bâtiment principal est parallèle aux courbes de niveau. Les autres corps de bâtiments peuvent être soit parallèles, soit perpendiculaires au corps principal.

Débords en pignon

Dans les secteurs Ua et Uc2, les débords de toiture en pignon sont interdits.

Débords de toiture en murs gouttereaux

Les génoises, corniches ouvragées, etc, existantes seront conservées.

Lucarnes et chiens-assis

Les lucarnes et les chiens-assis sont totalement interdits.

Antennes paraboliques, panneaux solaires ou photovoltaïques

Les antennes paraboliques, panneaux solaires et photovoltaïques ne sont autorisés que sur les toits et à condition d'une inscription soignée dans des volumes équilibrés.

Une implantation sur les façades donnant sur les espaces privés sera autorisée lorsqu'il sera démontré qu'une implantation sur la toiture n'est pas envisageable.

3. Ordonnancement des façades et ouvertures

Les règles de ce chapitre ne s'appliquent pas en Ux.

Dans les secteurs Ua et Uc2, la composition des façades respectera l'ordonnancement régulier existant.

Les ouvertures devront reprendre les proportions existantes (plus hautes que larges) et s'aligneront verticalement par travées et horizontalement par niveaux tout en respectant la forme correspondant traditionnellement à chaque niveau. Toutefois, des décrochements ou désaxements justifiés par des nécessités d'usage pourront être tolérés du moment où l'équilibre visuel global de la façade reste cohérent.

Dans les autres secteurs, les ouvertures devront créer avec la façade un équilibre visuel global.

4. Devantures de boutiques et d'ateliers

Dans le secteur Ua et dans le cas d'un maintien d'une activité commerciale, les anciennes devantures de caractère seront conservées dans leur intégralité et restaurées.

Les aménagements de nouvelles façades commerciales et artisanales seront contenus :

- Soit dans les ouvertures des baies anciennes
- Soit dans des ouvertures nouvelles en retrait du nu de la façade

Le plaquage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoises et plaques plastiques ainsi que les enseignes à caisson lumineux seront interdits.

5. Enduits et jointoiements

Les murs en pierres seront préférentiellement enduits (surtout pour les façades exposées aux pluies).

Aucun matériau prévu pour être recouvert, tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc., ne sera employé à nu, tant pour les façades des maisons et des annexes que pour les murs de clôture.

Sauf en Ux, les souches de cheminées seront enduites. En Ux, les souches de cheminées seront enduites si la toiture est couverte de tuiles ; dans le cas contraire, les souches de cheminées devront être traitées de la même façon que la toiture.

Dans le secteur Ua, les enduits seront réalisés à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle. Dans les secteurs Ua, Ub, Uc et Ux les enduits projetés à la « tyrolienne » et les effets sophistiqués de surface seront exclus. Les enduits recevront une finition talochée grain fin ou moyen.

Les pierres apparentes seront jointoyées avec un mortier à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle, employant des sables d'origine locale. Ce dernier n'est jamais en creux ni en relief.

6. Couleurs

L'harmonie entre les couleurs de l'enduit, des encadrements d'ouvertures, des chaînes d'angle, des ouvrants et des contrevents sera recherchée.

Pour les ouvrants et les contrevents, les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les quincailleries tels que garde-corps, grilles, pentures, loquets de fermeture, arrêts de volets, etc. seront laissées nues ou peintes de la même couleur que le contrevent.

Sauf en Ux, les enduits reprendront les nuances des enduits traditionnels qui étaient réalisés avec des sables et limons locaux.

7. Climatiseurs, pompes à chaleur, et autres installations

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres appareils à moteur sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

Ils doivent être implantés de façon à n'occasionner aucune gêne sonore et visuelle sur les espaces publics ni pour les voisins.

8. Clôtures

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, les clôtures seront implantées à l'alignement et comprises entre 1,20 et 1,90 m de hauteur. Elles seront constituées soit de murs, soit de grillages.

Les murs seront constitués :

- soit en maçonnerie en pierres locales, sèches ou jointoyées sans relief ;
- soit en maçonnerie de parpaings ou briques, recouverts d'un enduit conforme au point 5. du présent article ;

Les grillages seront des grillages tressés, de couleur métal, vert anglais ou brun de maille minimale 50 mm.

Les clôtures mixtes comporteront un mur maçonné en pierre ou enduit de 0.50 à 1 m de hauteur, surmonté d'une grille en ferronnerie artisanale ou d'un grillage tressé de maille minimale 50 mm.

Dans la zone Ux, les clôtures seront implantées à 2 m en retrait de la limite avec l'espace public, et plantée d'une haie côté extérieur. Les grillages ou grilles seront couleur métal, vert anglais ou brun.

U5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Traitement pluvial

La surface imperméabilisée non bâtie ne doit pas constituer plus de 30% de la surface non bâtie totale.

Plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 4 emplacements et seront entourées de haies basses quand c'est possible (hauteur 1 à 1,20m) pour limiter l'impact visuel des voitures.

Les haies en limites de l'espace public, qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées d'essences adaptées.

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

Prévention des incendies de forêt

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

U6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations autorisées doit être assuré sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m)

Dans les secteurs Ub et Uc, chaque construction nouvelle doit prévoir le stationnement de 2 véhicules sur sa parcelle, dont une au moins doit être en relation directe avec la rue (recul des clôtures).

Dans le secteur Ua, les garages et remises existant doivent être conservés pour le stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

U7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 3,50 m de largeur.

Les voies en impasse doivent prévoir le retournement des véhicules.

U8 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

2. Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé..

Eaux pluviales

Les exutoires (ruisseaux et fossés) existants devront être conservés et les rives entretenues.

Les eaux pluviales doivent être collectées et :

- Soit stockées et infiltrées sur le terrain (solution préférentielle)
- Soit raccordées au réseau public de collecte

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas se jeter dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Défense contre l'incendie

La défense incendie devra être assurée par des équipements répondant, en tout temps, aux caractéristiques définies par le service départemental d'incendie et de secours, selon le niveau de risque encouru.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement (lotissements ou constructions groupées) compatibles avec la pièce « 5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ».

Elle comprend 2 secteurs à ouverture immédiate :

- o secteur AU1 route du Congoust,
- o secteur AU2 rue de la Lice ;

Il n'y a aucun secteur à ouverture différée.

La zone AU est principalement destinée à l'habitat, mais peut inclure des équipements publics, des services, et des activités commerciales ou artisanales et agricoles compatibles avec la vocation principalement résidentielle.

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

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

Toutes les occupations du sol doivent être compatibles avec les dispositions de la pièce 5 du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Le stationnement durable ou l'installation de caravane, résidence mobile H.L.L (habitation légère de loisir),
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts sauvages de déchets et matériaux

Dans le secteur AU1, seuls les exhaussements nécessaires aux constructions autorisées peuvent être autorisés.

Dans toute la zone AU, sont admis sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- Les exhaussements de sol inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Tout projet susceptible de porter atteinte aux éléments protégés identifiés au document graphique, est soumis à déclaration préalable.

Dans les secteurs identifiés comme « Trame Verte et Bleue », sont interdits :

- Toute construction
- Tout déboisement, terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification de la morphologie du réseau hydrographique
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents.

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

AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 8,50 m à l'égout du toit et 10,50 m au faîtage.

A défaut d'un Plan de Prévention des Risques et sous réserve de la connaissance d'un nouvel aléa, dans les secteurs indiqués au document graphique comme concernés par un aléa modéré d'inondabilité, le premier plancher doit être à :

- Au moins 0,70 m du sol naturel pour les habitations et les établissements recevant du public
- Au moins 0,20 m du sol naturel pour les bâtiments d'activité

Les indications d'implantation mentionnées aux OAP (pièce 05 du PLU) doivent être respectées. Elles s'imposent seulement aux constructions principales* et aux bâtiments annexes présentant plus de 20 m² d'emprise au sol et plus de 1,80m de hauteur à l'égout du toit.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la crête des berges des cours d'eau protégés au document graphique en tant que « Trame Bleue ».

AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le site Natura 2000 identifié au document graphique en application du L151-23 du code de l'urbanisme, tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction doit justifier d'une haute qualité environnementale limitant ses incidences sur le fonctionnement écologique du site.

Les constructions doivent présenter des volumes, des matériaux et des couleurs compatibles avec le site, les paysages et l'environnement en général.

Les projets d'architecture contemporaine sont autorisés, notamment ceux qui privilégient une qualité environnementale supérieure aux normes en vigueur. Ils pourront s'affranchir du modèle traditionnel et des règles concernant l'aspect extérieur, à condition de s'inscrire dans une démarche architecturale aboutie prenant en compte les économies d'énergie et l'adaptation au changement climatique.

1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%.

Toutefois, les toits terrasse seront autorisés s'ils s'inscrivent dans une composition architecturale contemporaine.

Antennes paraboliques, panneaux solaires ou photovoltaïques

Les antennes paraboliques, panneaux solaires et photovoltaïques ne sont autorisés que sur les toits et à condition d'une inscription soignée dans des volumes équilibrés.

Une implantation sur les façades donnant sur les espaces privés sera autorisée lorsqu'il sera démontré qu'une implantation sur la toiture n'est pas envisageable.

2. Façades et ouvertures

Murs

Aucun matériau prévu pour être recouvert, tels que parpaings de ciment, briques creuses ..., ne sera employé à nu.

Les souches de cheminées seront enduites.

Les pierres apparentes seront jointoyées avec un mortier de couleurs locales. Ce dernier n'est jamais en creux ni en relief.

Ouvertures

Les ouvertures devront créer avec la façade un équilibre visuel global.

Couleurs

L'harmonie entre les couleurs de l'enduit, des encadrements d'ouvertures, des chaînes d'angle, des ouvrants et des contrevents sera recherchée.

Pour les ouvrants et les contrevents, les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les quincailleries tels que garde-corps, grilles, pentures, loquets de fermeture, arrêts de volets, etc. seront laissées nues ou peintes de la même couleur que le contrevent.

Les enduits reprendront les nuances des enduits traditionnels qui étaient réalisés avec des sables et limons locaux.

3. Climatiseurs, pompes à chaleur, et autres installations

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres appareils à moteur sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

Ils doivent être implantés de façon à n'occasionner aucune gêne sonore et visuelle sur les espaces publics et pour les voisins.

4. Clôtures

Les clôtures seront implantées à l'alignement et comprises entre 1,20 et 1,90 m de hauteur.

Dans le secteur AU1, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Dans les autres secteurs, les clôtures seront constituées soit de murs, soit de grillages.

Les murs seront constitués :

- soit en maçonnerie en pierres locales, sèches ou jointoyées sans relief ;
- soit en maçonnerie de parpaings ou briques, recouverts d'un enduit ;

Les grillages seront des grillages tressés, de couleur métal, vert anglais ou brun de maille minimale 50 mm.

Les clôtures mixtes comporteront un mur maçonné en pierre ou enduit de 0.50 à 1 m de hauteur, surmonté d'une grille en ferronnerie artisanale ou d'un grillage tressé de maille minimale 50 mm.

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

Espaces ouverts au public

Chaque secteur devra comporter des espaces de rencontre ou de jeux, des lieux de collectes des déchets, des circulations piétonnes et des plantations structurantes (haies, alignements) selon une composition bien identifiée et appropriée au contexte et aux usages. Les principes d'implantation de chacune de ces composantes sont définis dans les schémas d'orientation d'aménagement de chaque secteur.

Traitement pluvial

Les surfaces imperméabilisées des espaces non bâtis seront strictement réservées aux espaces de circulation.

Plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 4 emplacements et seront entourées de haies basses (hauteur 1 à 1,20m) pour limiter l'impact visuel des voitures.

Les haies en limites de l'espace public, qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées d'essences adaptées.

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

Prévention des incendies de forêt

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

AU6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations autorisées doit être assuré sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m)

Chaque construction nouvelle doit prévoir :

- 2 places privatives de stationnement sur les terrains de 600m² ou plus, dont au moins 1 en relation directe avec la rue
- 1 place privative de stationnement sur les terrains de moins de 600 m², en relation directe avec la rue

Dans les opérations groupées, il doit être aménagé 1 place de stationnement par logement sur l'espace ouvert au public, en supplément des obligations privatives.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent prévoir le retournement des véhicules.

2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- largeur minimale de 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- rayon intérieur : 11 mètres
- surlargeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- pente inférieure à 15%

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre

Ces prescriptions pourront être complétées de prescriptions particulières délivrées par le service départemental lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

AU8 : Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.

Eaux pluviales

Les exutoires (ruisseaux et fossés) existants devront être conservés et les rives entretenues.

Le réseau collecteur sera aérien et constitué de caniveaux en béton ou pavages ou de fossés enherbés. Pour chaque opération, l'écêtement du pluvial sera assuré par des cunettes enherbées subhorizontales et, si ce n'est pas réalisable techniquement, par des bassins. Ces bassins seront aériens et aménagés en espaces verts ouverts au public.

Les eaux pluviales doivent être collectées et :

- Soit stockées et infiltrées sur le terrain (solution préférentielle)
- Soit raccordées au réseau public de collecte

Pour la zone AU1, l'opération devra inclure les aménagements hydrauliques nécessaires à compenser l'augmentation du ruissellement pluvial dû à l'imperméabilisation des sols. La transparence hydraulique de l'opération doit être assurée (le bilan des débits de fuite doit être neutre ou amélioré).

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas se jeter dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Défense contre l'incendie

La défense incendie devra être assurée par des équipements répondant, en tout temps, aux caractéristiques définies par le service départemental d'incendie et de secours, selon le niveau de risque encouru.

Ces équipements sont à la charge de l'aménageur.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Les constructions destinées à l'habitat qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions destinées au commerce et activités de services sauf ateliers de transformation des produits fermiers et celles destinées à la diversification d'activités agricoles existantes
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, ...,
- Les campings et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement durable ou l'installation de caravane, résidence mobile H.L.L (habitation légère de loisir),
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts sauvages de déchets et matériaux

Le changement de destination des constructions existantes est interdit.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont admises sous réserves cumulatives :

- D'être liées aux exploitations agricoles, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant ou de ses employés,
- D'être nécessaire à l'exploitation au point de vue fonctionnel ou géographique.
- D'être à moins de 20 mètres des bâtiments d'exploitations existants.
- D'être raccordé aux réseaux (AEP, électricité) si le fonctionnement le nécessite.

L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserves cumulatives :

- Que la surface de plancher avant travaux soit d'au moins 50 m², et de 200 m² au maximum après travaux ;
- Que le projet soit compatible avec la préservation des terres et activités agricoles

Les constructions liées à l'agro-tourisme, camping à la ferme, gîte et ferme auberge, sont autorisées à conditions que ces activités restent secondaires par rapport à l'activité agricole.

Sont admis sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) en lien avec la destination de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol

Tout projet susceptible de porter atteinte aux éléments protégés identifiés au document graphique, est soumis à déclaration préalable.

Dans les secteurs identifiés comme « Trame Verte et Bleue », sont interdits :

- toute construction
- tout déboisement, terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification de la morphologie du réseau hydrographique
- tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents

La destruction des éléments de patrimoine protégés (moulins, croix et calvaires, anciennes bergeries, puits et cabanons de vigne) est strictement interdite.

La reconstruction des anciennes bergeries est encouragée, en particulier celles qui sont visibles depuis les sentiers de randonnée protégés.

La restauration des anciennes bergeries et de leur usage agro-pastoral est autorisée.

A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 8,50 m à l'égout du toit et 10,50 m au faîtage.

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit sans être inférieure à 3m.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la crête des berges des cours d'eau protégés au document graphique en tant que « Trame Bleue ».

A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le site Natura 2000 identifié au document graphique en application du L151-23 du code de l'urbanisme, tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction doit justifier d'une haute qualité environnementale limitant ses incidences sur le fonctionnement écologique du site.

Les constructions doivent présenter des volumes, des matériaux et des couleurs compatibles avec le site, les paysages et l'environnement en général.

Les projets d'architecture contemporaine sont autorisés, notamment ceux qui privilégient une qualité environnementale supérieure aux normes en vigueur. Ils pourront s'affranchir du modèle traditionnel et des règles concernant l'aspect extérieur, à condition de s'inscrire dans une démarche architecturale aboutie prenant en compte les économies d'énergie et l'adaptation au changement climatique.

1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%.

L'orientation de la faîtière doit être identique à celles des anciennes habitations et fermes existant à proximité, et à défaut parallèle aux courbes de niveau.

Les toits terrasse sont autorisés.

Le matériau de couverture sera de couleur ocre ou similaire.

Toutefois pour les bâtiments agricoles, un matériau différent pourra être utilisé à condition de présenter des textures et couleurs en accord avec l'environnement.

Antennes paraboliques, panneaux solaires ou photovoltaïques

Les antennes paraboliques, panneaux solaires et photovoltaïques ne sont autorisés que sur les toits et à condition d'une inscription soignée dans des volumes équilibrés.

Une implantation sur les façades donnant sur les espaces privés sera autorisée lorsqu'il sera démontré qu'une implantation sur la toiture n'est pas envisageable.

2. Ouvertures

Pour les restaurations du bâti traditionnel (bâti en maçonnerie de pierre antérieur à 1960), on respectera la nature des matériaux, les dimensions et la distribution des percements existants. Les extensions pourront comporter des ouvertures de plus grandes dimensions en façade Sud si leur composition s'inscrit harmonieusement avec l'existant.

3. Climatiseurs, pompes à chaleur, et autres installations

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres appareils à moteur sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

Ils doivent être implantés de façon à n'occasionner aucune gêne sonore et visuelle sur les espaces publics et pour les voisins.

4. Clôtures

Les clôtures autres que les clôtures à usage agricole seront implantées à l'alignement et comprises entre 1,20 et 1,90 m de hauteur. Elles seront constituées soit de murs, soit de grillages.

Les murs seront constitués :

- soit en maçonnerie en pierres locales, sèches ou jointoyées sans relief ;
- soit en maçonnerie de parpaings ou briques, recouverts d'un enduit évitant les couleurs criardes et le blanc

Les grillages seront des grillages tressés, de couleur métal, vert anglais ou brun **de maille minimale 50 mm**.

Les clôtures mixtes comporteront un mur maçonné en pierre ou enduit de 0.50 à 1 m de hauteur, surmonté d'une grille en ferronnerie artisanale ou d'un grillage tressé **de maille minimale 50 mm**.

Aucune clôture ne doit s'opposer à l'accessibilité des sentiers de randonnée identifiés au règlement graphique comme éléments à protéger.

A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Traitement pluvial

Les surfaces imperméabilisées des espaces libres seront strictement réservées aux espaces de circulation.

Plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies repérées au règlement graphique doivent être conservées, sauf nécessité pour raisons sanitaires ou sécuritaires. Dans ce dernier cas, les arbres abattus doivent être remplacés par des sujets équivalents.

Prévention des incendies de forêt

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

A 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent prévoir le retournement des véhicules.

2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- largeur minimale de 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- rayon intérieur : 11 mètres
- surlargeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- pente inférieure à 15%

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre

Ces prescriptions pourront être complétées de prescriptions particulières délivrées par le service départemental lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

La continuité et l'accessibilité au public des parcours identifiés au règlement graphique comme voie à conserver en application du L151-38 du code de l'urbanisme, doivent être maintenues.

A 8 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction doit, soit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines, soit posséder une desserte autonome dûment autorisée.

2. Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les exutoires (ruisseaux et fossés) existants devront être conservés et les rives entretenues.

Les eaux pluviales doivent être collectées et :

- Soit stockées et infiltrées sur le terrain (solution préférentielle)
- Soit raccordées au réseau public de collecte

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas se jeter dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Défense contre l'incendie

La défense incendie devra être assurée par des équipements répondant, en tout temps, aux caractéristiques définies par le service départemental d'incendie et de secours, selon le niveau de risque encouru.

Ces équipements sont à la charge de l'aménageur.

4. Réseaux secs

Toute nouvelle construction autorisée doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'électricité.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites et paysages et de leur intérêt écologique et forestier.

La zone N inclut un secteur différencié Np correspondant aux terrains de grande sensibilité paysagère aux abords du village.

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

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

Dans les secteurs Np toutes les constructions sont interdites, ainsi que toute installation et occupation du sol autre que celles existant à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone N sans indice, les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Les nouvelles constructions, quel que soit leur usage,
- Les éoliennes non destinées à une autoconsommation,
- Les campings et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement durable ou l'installation de caravane, résidence mobile H.L.L (habitation légère de loisir),
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts sauvages de déchets et matériaux
- Les affouillements ou exhaussements de sol supérieurs à 1 m.

La restauration des constructions existantes doit être assurée sans changement de destination et sans création de nouveau logement.

Tout projet susceptible de porter atteinte aux éléments protégés identifiés au document graphique, est soumis à déclaration préalable.

Dans les secteurs identifiés comme « Trame Verte et Bleue », sont interdits :

- Toute construction
- Tout déboisement, terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification de la morphologie du réseau hydrographique
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents

La destruction des éléments de patrimoine protégés (moulins, croix et calvaires, anciennes bergeries, puits et cabanons de vigne) est strictement interdite.

La reconstruction des anciennes bergeries est encouragée, en particulier celles qui sont visibles depuis les sentiers de randonnée protégés. L'installation de nouvelles activités est par contre interdite.

N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Néant.

N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Néant.

N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Néant.

N 6 : Stationnement

Néant.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Néant.

N 8 : Desserte par les réseaux

Néant.

LEXIQUE

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

ACCES

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

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

CLOTURE

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

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

CONSTRUCTION

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

Construction principale

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

Construction annexe

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

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

DESTINATIONS

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

Exploitations agricoles et forestières

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

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

Habitation

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

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

Commerce et activité de service

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

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

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

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

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

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

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

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

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

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

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

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

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

EGOUT DU TOIT

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

ESPACE LIBRE

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

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

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol des constructions, soit par affouillement de sol. La partie en extension est contiguë à la construction existante et présente un lien fonctionnel et architectural avec celle-ci.

GARDIENNAGE

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

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

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

LIMITE SEPARATIVE

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

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

MUR BAHUT

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

OPERATION D'ENSEMBLE

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

SURFACE DE PLANCHER

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès* et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

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

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

PROTECTION AU TITRE DES L151-19, L151-23 ET L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

TEXTES ET EXPLICATIONS

Articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Articles L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Cette identification peut donc concerner des secteurs mais aussi des éléments « ponctuels ». Elle implique un accord de la commune pour une modification de l'élément identifié (a minima une déclaration préalable). En effet, les articles R. 151-41, R.151-43 et R421-23 alinéa h) du Code de l'Urbanisme précisent que :

Articles R151-41 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...]

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Articles R151-43 du Code de l'Urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

Articles R421-23 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[...]

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Article L151-38

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

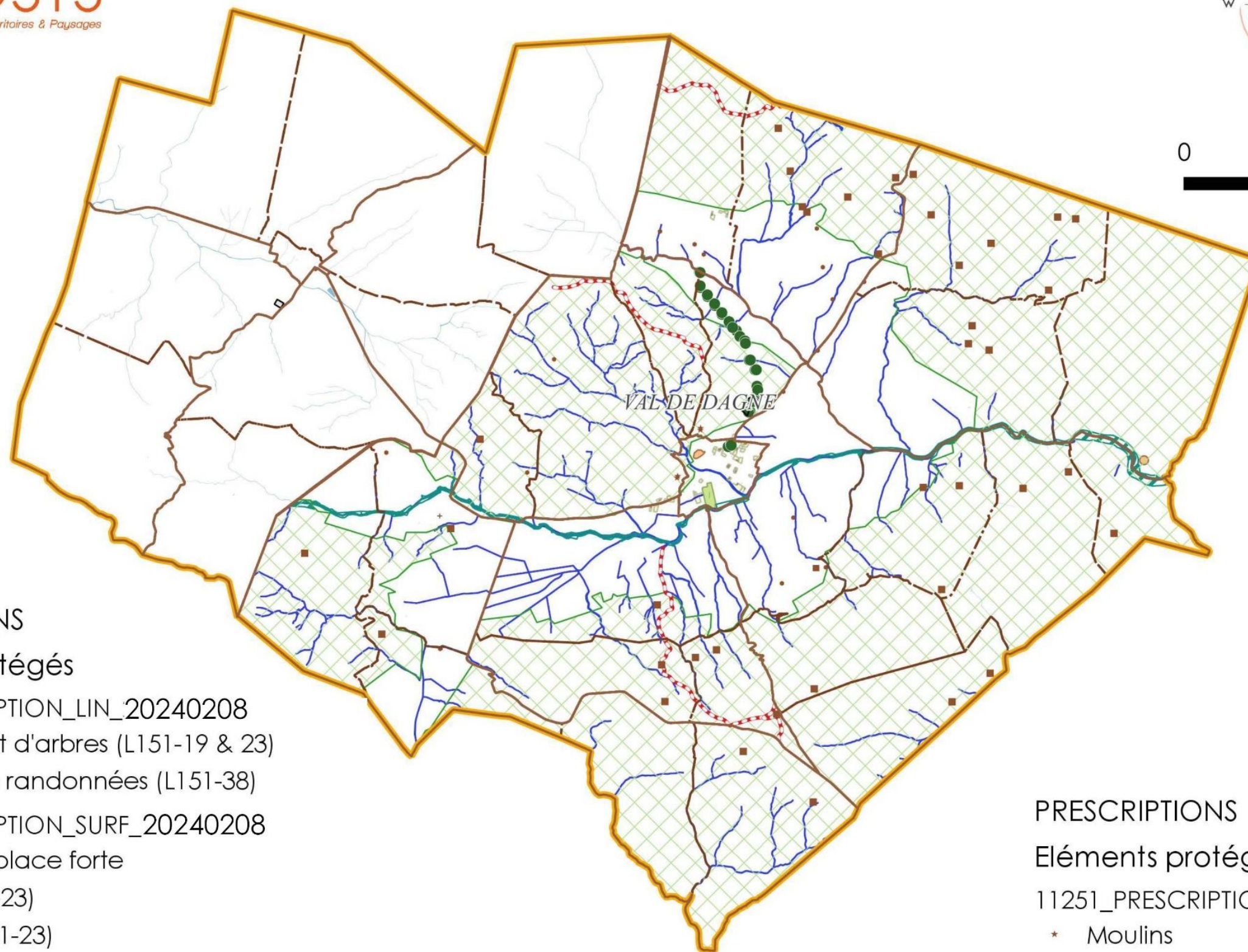
Des éléments sont identifiés au titre des L151-19°, L151-23° et L151-38 du Code de l'Urbanisme comme prescriptions pour leur protection voire leur mise en valeur, en fonction de leur « nature ».

Pour tous ces éléments, toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite.

Ces éléments sont localisés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Parmi ces éléments ou groupe d'éléments :

- 39 concernent d'anciennes bergeries.
- 2 concernent des croix et calvaires.
- 4 concernent les moulins de Bissat et de la Couscouillette.
- 16 concernent des puits et cabanons de vignes.
- 15 concernent des alignements d'arbres de part et d'autre de voies.
- 5 concernent des portions de sentiers de randonnées.
- 2 concernent les deux anciennes places fortes.
- 1 concerne le Parc du Château de Montlaur (1,7 ha)
- 43 concernent des jardins en zone urbaine couvrant plus de 4 ha.
- L'ensemble du réseau hydrographique est identifié comme trame bleue couvrant 36 ha dont le ruisseau de Cadoual accompagné de sa ripisylve comme trame verte couvrant 20 ha supplémentaires.
- L'ensemble du réseau Natura 2000 couvrant 2580 ha.



PRESCRIPTIONS

Éléments protégés

11251_PRESCRIPTION_LIN_20240208

●●●● Alignement d'arbres (L151-19 & 23)

--- Sentiers de randonnées (L151-38)

11251_PRESCRIPTION_SURF_20240208

■ Ancienne place forte

■ Parc (L151-23)

■ Jardin (L151-23)

■ Trame Bleue

■ Trame Verte

■ Site Natura 2000

PRESCRIPTIONS

Éléments protégés

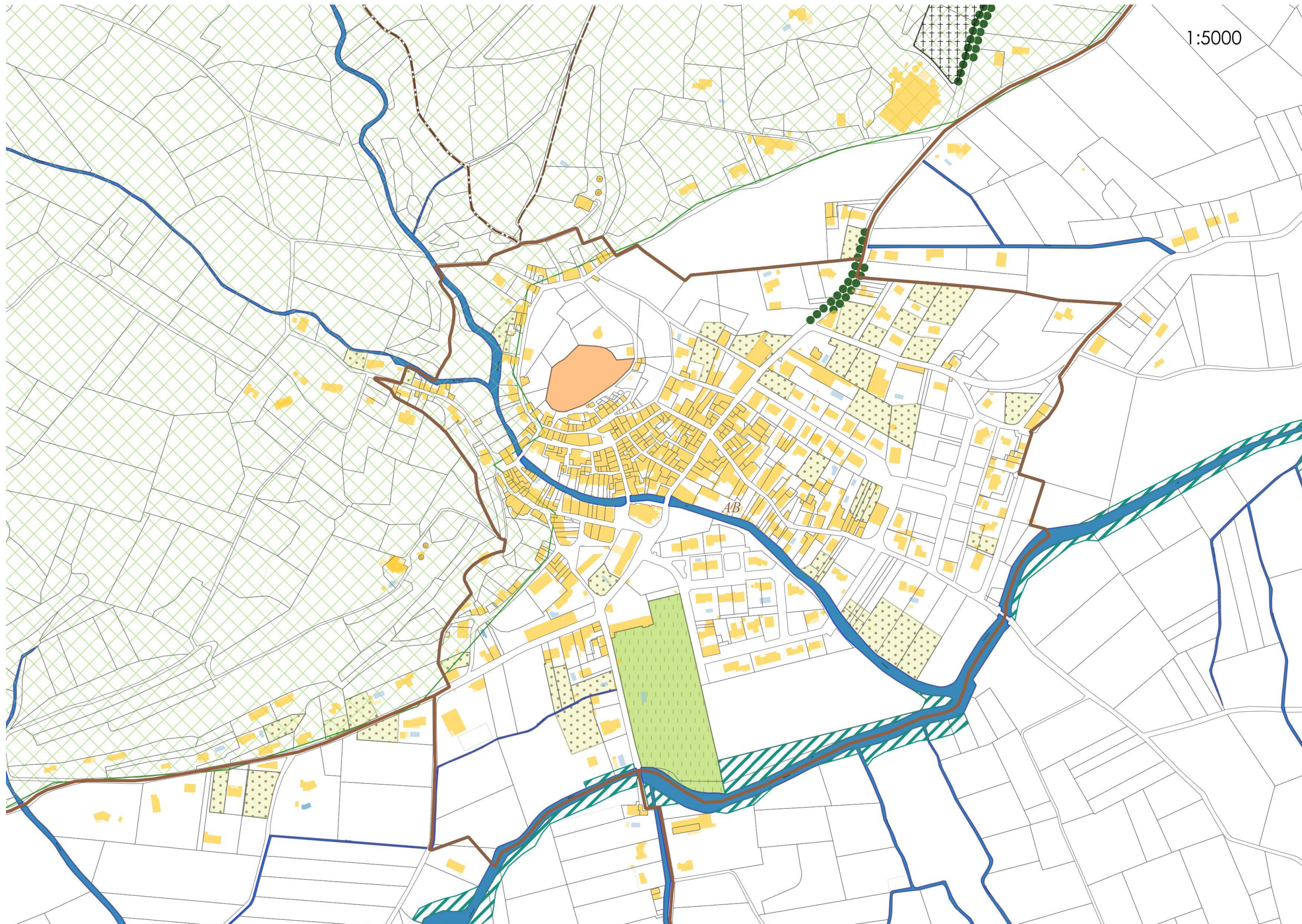
11251_PRESCRIPTION_PCT_20240208

★ Moulins

★ Croix et calvaires

■ Anciennes bergeries

● Puits et cabanons de vigne



1:5000

AB